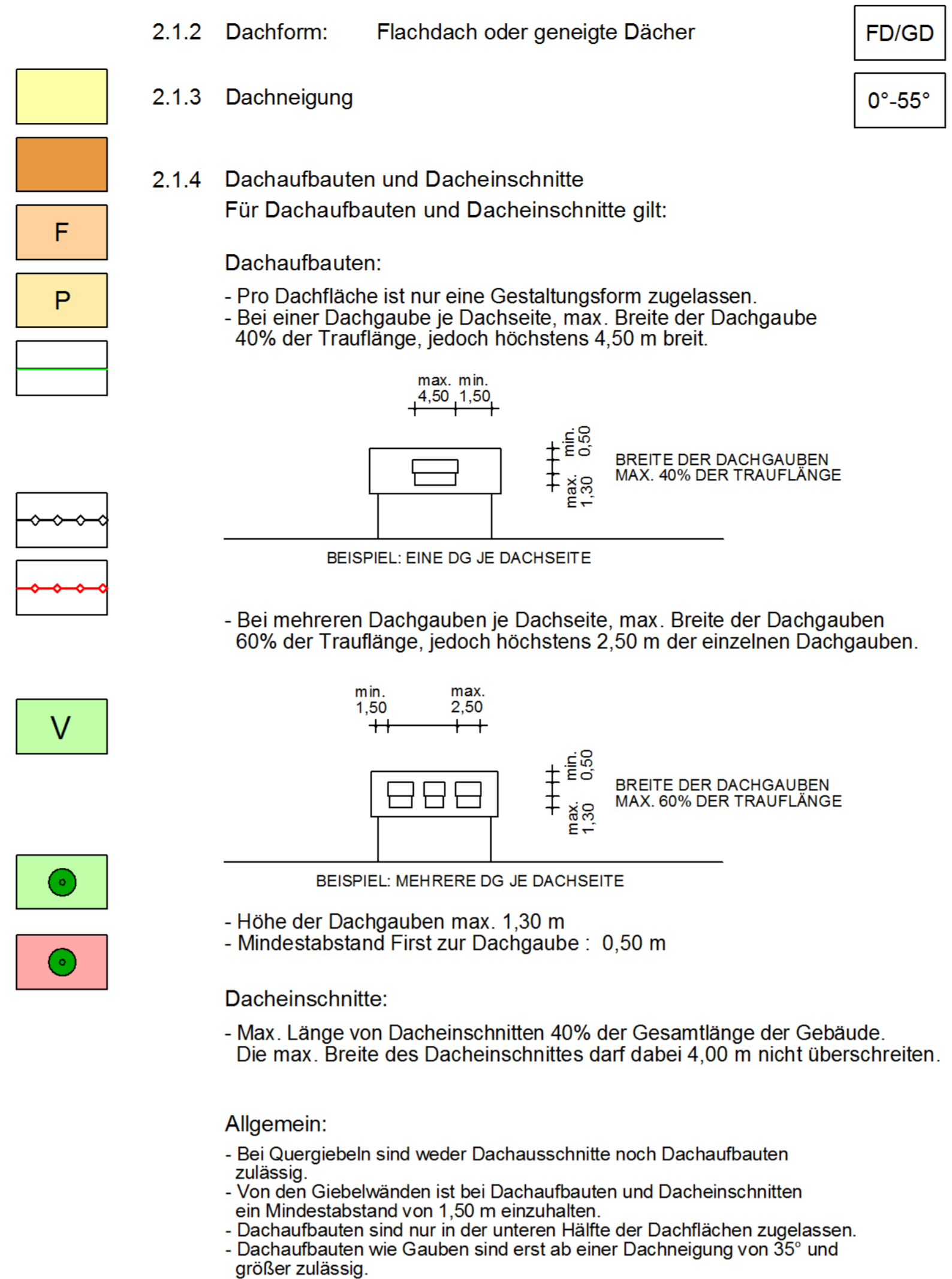


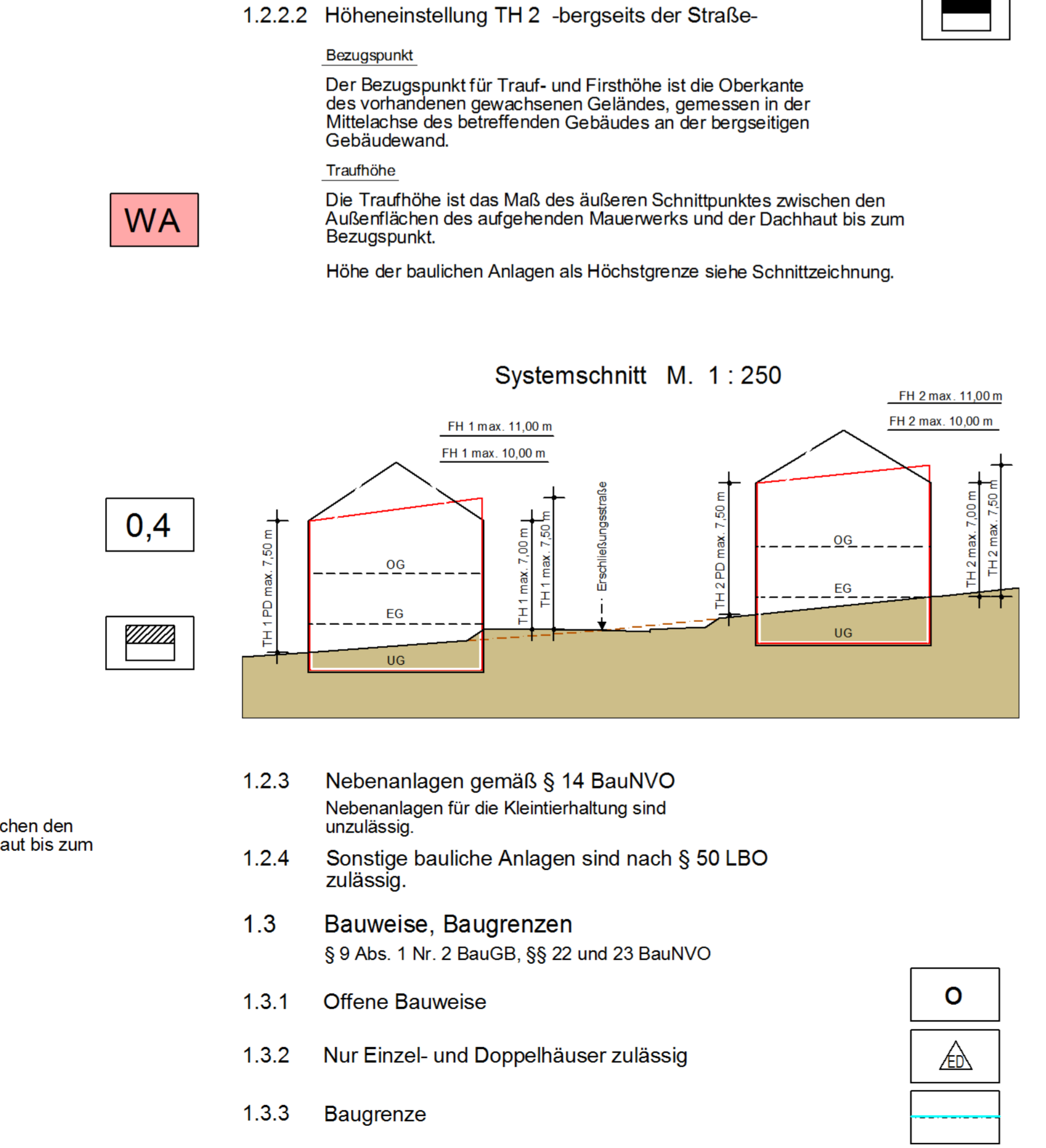
- 1.4 Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- 1.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.4.2 Bestehender Feldweg
- 1.4.3 Fußweg
- 1.4.4 Parkstreifen
- 1.4.5 Straßenbegrenzungslinie
- 1.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- 1.5.1 vorhandener Regenwasserkanal DN 500
- 1.5.2 Neubau Regenwasserkanal DN 500
- 1.6 Grünflächen  
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 1.6.1 Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün
- 1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
- 1.7.1 Öffentliche Grundstücke
- 1.7.2 Private Grundstücke  
Pro Grundstück ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum nach eigener Standortwahl neu zu pflanzen.  
Für jedes Baugrundstück verpflichtend ist die Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung eines gebietsheimischen, standortgerechten Hochstamm-Laubbaumes mit besonderer Eignung zur Förderung der Biodiversität mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.  
Es ist alternativ auch möglich, eine Kombination mehrerer Maßnahmen auszuführen. Die Summe der Teilflächen muss dann dem vorgegebenen 20%-Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen.
- 1.7.3 Förderung der Biodiversität (siehe Begründung Ziffer 4.5.1)  
Auf je 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Förderung der Biodiversität eine der in Anlage 4 (Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität) aufgelisteten Maßnahmen umzusetzen.
- 1.8 Wasserschutzgebiet  
Aufgrund der Lage in Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Dertingen sind die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 13.02.2003 einzuhalten. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet eingeschränkt. Eine Zulässigkeit wäre vorab durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt, zu prüfen.
- 1.9 Sonstige Planzeichen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- 1.9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.9.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 1.9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.9.4 Kartenstand 2019
- 1.9.5 Füllschema der Nutzungsschablone



- 2.1.2 Dachform: Flachdach oder geneigte Dächer (FD/GD)
- 2.1.3 Dachneigung: 0°-55°
- 2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte  
Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:  
Dachaufbauten:  
- Pro Dachfläche ist nur eine Gestaltungsform zugelassen.  
- Bei einer Dachgaube je Dachseite, max. Breite der Dachgaube 40% der Traufhöhe, jedoch höchstens 4,50 m breit.  
Dacheinschnitte:  
- Max. Länge von Dacheinschnitten 40% der Gesamtlänge der Gebäude.  
Die max. Breite des Dacheinschnittes darf dabei 4,00 m nicht überschreiten.  
Allgemein:  
- Bei Quergiebeln sind weder Dachauschnitte noch Dachaufbauten zulässig.  
- Von den Giebelwänden ist bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.  
- Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte der Dachflächen zugelassen.  
- Dachaufbauten wie Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° und größer zulässig.
- 2.1.5 Für Doppelhäuser wird die Baulänge auf max. 25,00 m begrenzt. Gebäude, die eine Länge von 20,00 m überschreiten, sind in der Bauflucht mind. 2 x durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.
- 2.2 Stellplätze und Garagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO
- 2.2.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.
- 2.2.2 Garagen sind als Einzelgebäude freistehend und im Grenzabstand zulässig. Sie können auch in das Hauptgebäude einbezogen werden.
- 2.2.3 Für Garagen als Einzelgebäude mit geneigten Dächern gelten die im Planenteil festgesetzten Dachneigungen. Abweichend zur Neigung des Hauptgebäudes sind Garagen auch mit Flachdach zulässig.
- 2.2.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO)  
im WA 1 werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit empfohlen, im WA 2 werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
- 2.3 Antennen  
Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Antennenanlage zulässig.
- 2.4 Solaranlagen  
Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.
- 2.5 Zisternen  
Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig.  
Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die zulässige Regenabwasserleitung verfügen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Absatz 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV und die Verpflichtung, die Einrichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen.  
Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).
- 2.6 Niederspannungsfreileitungen und Telefon  
Niederspannungs- und Telefonfreileitungen sind nicht zulässig (gem. § 74 Abs. 1 LBO)
- 2.7 Verkehrsflächen  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 50 cm und einer Tiefe bis 100 cm, soweit erforderlich, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).
- 2.8 Straßenbeleuchtung/Beleuchtungsanlagen  
Straßenbeleuchtungsanlagen, Beleuchtungskörper und Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind bis 0,25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB 3 nicht geblendet werden können.
- 2.9 Flächenversiegelung  
Flächenversiegelung ist bis zu der maximalen Grundflächenzahl zulässig. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nur für Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.
- 2.10 Niederschlagswasserbeseitigung  
Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist bei ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes und genügend großer Versickerungsfläche allgemein zulässig. Nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte), sind nicht zulässig. Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1200 m<sup>2</sup> ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.  
Räume mit Schlaffunktion sollten mit ausreichend dimensionierten schalldämmten Außenluftungsanlagen ausgestattet, oder auf die von der BAB 3 abgewandten Gebäudeseite orientiert werden.  
Der Nachweis des baulichen Schallschutzes gegenüber Außenlärm ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.  
Die Schallschutzprognose vom 05.03.2018 ist als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.11 Immissionsschutz  
Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4 109, alternativ nach VDI 2719, in der jeweils gültigen Fassung, auszuführen. Für die Dimensionierung sollte ein maßgeblicher Außenlärmpegel von nachts 51 dB (A) zugrunde gelegt werden.  
Die Schallschutzprognose vom 05.03.2018 ist als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.12 Werbeanlagen  
Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 3 ablenken können und somit die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs gefährden, dürfen nicht errichtet werden.

### 1) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Unzulässig sind:  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4
- 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen
- 1.2.2.1 Höheneinstellung TH 1 -talseits der Straße-  
Bezugspunkt  
Der Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe ist Oberkante Straße/Gehweg. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betreffenden Gebäudes anzusetzen.  
Traufhöhe  
Die Traufhöhe ist das Maß des äußeren Schnittpunktes zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bis zum Bezugspunkt.  
Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze siehe Schnittzeichnung.
- 1.2.2.2 Höheneinstellung TH 2 -bergseits der Straße-  
Bezugspunkt  
Der Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des vorhandenen gewachsenen Geländes, gemessen in der Mittelachse des betreffenden Gebäudes an der bergseitigen Gebäudewand.  
Traufhöhe  
Die Traufhöhe ist das Maß des äußeren Schnittpunktes zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bis zum Bezugspunkt.  
Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze siehe Schnittzeichnung.
- 1.2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO  
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.
- 1.2.4 Sonstige bauliche Anlagen sind nach § 50 LBO zulässig.
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 1.3.1 Offene Bauweise
- 1.3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.3.3 Baugrenze



### 2) Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Äußere Dachgestaltung baulicher Anlagen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- 2.1.1 Dacheindeckung:  
Dacheindeckungen mit Kupfer, Zink oder Blei sind nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig.  
Grelle Farben sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen unzulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z. B. Photovoltaik, Gründächer etc.).

- 2.2.5 Für Doppelhäuser wird die Baulänge auf max. 25,00 m begrenzt. Gebäude, die eine Länge von 20,00 m überschreiten, sind in der Bauflucht mind. 2 x durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.
- 2.2 Stellplätze und Garagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO
- 2.2.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.
- 2.2.2 Garagen sind als Einzelgebäude freistehend und im Grenzabstand zulässig. Sie können auch in das Hauptgebäude einbezogen werden.
- 2.2.3 Für Garagen als Einzelgebäude mit geneigten Dächern gelten die im Planenteil festgesetzten Dachneigungen. Abweichend zur Neigung des Hauptgebäudes sind Garagen auch mit Flachdach zulässig.
- 2.2.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO)  
im WA 1 werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit empfohlen, im WA 2 werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
- 2.3 Antennen  
Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Antennenanlage zulässig.
- 2.4 Solaranlagen  
Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.
- 2.5 Zisternen  
Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig.  
Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die zulässige Regenabwasserleitung verfügen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Absatz 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV und die Verpflichtung, die Einrichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen.  
Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).
- 2.6 Niederspannungsfreileitungen und Telefon  
Niederspannungs- und Telefonfreileitungen sind nicht zulässig (gem. § 74 Abs. 1 LBO)

### 3) Hinweise

- 3.1 Grundlagen des Bebauungsplanes  
a) Baugesetzbuch in der derzeit rechtsgültigen Fassung  
b) Bauordnungsverordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung  
c) Landesbauordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung
- 3.2 Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG)
- 3.3 Flurnummern
- 3.4 Vorhandene Grundstücksgrenze
- 3.5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3.6 Vorgeschlagene Gebäude
- 3.7 Beleuchtung  
Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.
- 3.8 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohngebiet "Talbuckel/Talgraben"
- 3.9 Landschaftsschutzgebietsgrenze
- 3.10 Wasserschutzzone III A "Dertingen" gemäß Rechtsverordnung vom 13.02.2003
- 3.11 Kinderspielplatz
- 3.12 Bodenschutz  
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBod SchG).
- 3.13 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen  
siehe Begründung Ziffer 10.2.1

**1. Aufstellungsbeschluss**  
§ 2 Abs. 1 BauGB  
Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes am ..... beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**4. Öffentliche Auslegung**  
§ 3 Abs. 2 BauGB  
Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften sind in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen.

**2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
§ 3 Abs. 1 BauGB  
Die Stadt Wertheim hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis ..... unterrichtet.  
Die Unterrichtung und Erörterung der Planung ist durch Öffentliche Sitzung Ortsratsrat am ..... Öffentliche Sitzung Bauausschuss am ..... Öffentliche Sitzung Gemeinderat am ..... erfolgt.

**5. Behördenbeteiligung und Träger Öffentlicher Belange**  
§ 4 Abs. 2 BauGB  
Die Stadt Wertheim hat die Behördenbeteiligung und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... beteiligt.

**3. Frühzeitige Behördenbeteiligung u. TÖB**  
§ 4 Abs. 1 BauGB  
Die Stadt Wertheim hat die Behördenbeteiligung und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

**6. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan**  
§ 10 Abs. 1 BauGB  
Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat den Bebauungsplan, die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften am ..... als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Rechtskräftig ab: .....

Stadtverwaltung Wertheim  
Stadtplanung - Umweltschutz  
Mühlenstraße 25  
97877 Wertheim

Stempel      Unterschrift

**Stadtplanung, Umweltschutz**

**Bebauungsplan**  
**Wohngebiet "Talbuckel / Talgraben"**  
**nördlich des Friedhofes, 1. Abschnitt**  
**Wertheim-Dertingen**

Maßstab: <b>1 : 1000</b>		Datum: <b>26.02.2021</b>	
Projekt <b>PLAN_030</b>	Teilprojekt <b>021</b>	Gezeichnet <b>Ho.</b>	