



Bebauungsplan „Äußeres Tal“ in Angeltürn

**Textliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften**
zum Bebauungsplan (Teil A)

Inhalt:

- Rechtsgrundlagen
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Hinweise

XX.XX.2010

Stadt Boxberg im Main-Tauber-Kreis
Baden – Württemberg

Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch
(BauGB)

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414),
zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 24.12.2008 BGBl. I S.3018

Die Baunutzungsverordnung
(BauNVO)

In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Planzeichenverordnung
(PlanzV 90)

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. III 213-1-6),
veröffentlicht im BGBl. 1991 I S.58

Die Gemeindeordnung
(GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. 698)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)
m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend)

Planungsrechtliche Festsetzungen (Textliche Festsetzungen des Bauplanungsrechts)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der farbigen Planzeichnung folgendes festgesetzt:

P 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§4 BauNVO, §13 BauNVO)

Allgemeines **Wohngebiet**
(WA)

P 1.1.1 **Ausschluss** bestimmter Arten von
Nutzungen:
(§1 Abs.5 BauNVO)

ausgeschlossen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften sowie
nicht störende Handwerksbetriebe

P 1.2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§§16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird normiert durch
Festsetzung der

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse

Siehe Einschrieb im Lageplan

P 2.0 Bauweise
(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
§22 Abs.4 BauNVO)

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu
errichten.

P 2.1 Offene Bauweise

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

- P 3.0 Stellung baulicher Anlagen**
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist entsprechend dem Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auszuführen.
- P 4.1 Nebenanlagen**
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB,
§14 Abs.1 u. § 23 Abs.5)
- Nebenanlagen i. S. des §14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- P 4.2**
- Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
- P 5.0 Stellplätze und Garagen**
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB,
§12 BauNVO Abs.6)
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- P 6.0 Gemeinbedarf**
(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
- Es werden keine Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport – und Spielanlagen festgelegt.
- P 7.0 Verkehrsflächen**
(§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
- Zweckbestimmung: Feld- und Wiesenweg
Zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke wird ein Feld-und Wiesenweg angelegt.
- P 8.0 Maßnahmen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Siehe Eintrag im Lageplan**
Die im Plan gekennzeichnete Fläche für Streuobst sowie die unbebauten Freiflächen der Grundstücke sind mit standorttypischen Obstbäumen und Gehölzen lt. Pflanzliste Ziff. A 9.0 zu bepflanzen. Je 50 qm Streuobstwiese ist ein Baum zu pflanzen.
- P 9.0 Pflanzliste**
- Hinweis
Im Landratsamt kann eine Gehölzliste angefordert werden, in der, auf den jeweiligen Standort bezogenen, Bäume und Sträucher aufgeführt und näher charakterisiert werden.
- a) Obstbäume:
- Apfel
 - Birne
 - Kirsche etc.
- b) Laubbäume
- Esche
 - Linde
 - Eiche
 - Ulme
- c) Feldgehölze
- Feldahorn
 - Pfaffenhütchen
 - Heckenrosen
 - Haselnuss
 - Hainbuche
 - Holunder
 - Weißdorn
 - Hartriegel

P 10.1 Vorkehrungen gegen Umwelteinwirkungen
(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem Insektenfreundlichen UV-armen, energiesparenden Lichtspektrum oder LED- Straßenleuchten zulässig.

P 11.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Die Eigentümer der Baugrundstücke haben Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

P 12.0 Pflichten des Eigentümers
(§ 126 BauGB)

Die Eigentümer der Baugrundstücke haben bauliche Anlagen und Leitungen für Beleuchtungskörper der öffentlichen Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichnungen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden.

P 13.0 Ordnungswidrigkeiten
(§ 213 Abs.1 bis 3 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht, wer Markierungen verändert oder unkenntlich macht und wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für den Erhalt und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Boxberg, den XX.XX.2010

Christian Kremer, Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften (Textliche Festsetzungen durch die Gemeinde)

Rechtsgrundlagen:

Die Landesbauordnung BaWue
(LBO)

In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252), in Kraft getreten am 16. Juni 2007

Die Gemeindeordnung
(GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden aufgrund des § 74 LBO durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

Ö 1.0 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Ö 1.1 Farbgebung

Schrille Farbtöne sind nicht zulässig.

Ö 1.2 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20- 45° zulässig. Der First darf dabei versetzt angeordnet werden.

Dächer von Garagen sind in der gleichen Neigung wie das Hauptgebäude zu errichten.

Dächer von überdachten Stellplätzen können als Flachdach ausgeführt werden.

Ö 1.3.1 Dacheindeckung

Als Dachdeckungsmaterial sind ausschließlich Ziegel aus Beton oder Ton in

- Rot und
- Braun zugelassen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen dürfen für Klempnerarbeiten keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, - Zink, - Bleielemente etc.) verwendet werden.

Ö 1.3.2 Sonnenenergienutzung

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) sind unter der Voraussetzung, dass sie nach Art und Umfang das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen, zulässig.

- Ö 1.4 Dachaufbauten
In ihrer Gesamtlänge dürfen sie die Hälfte der Dachfirstlänge nicht überschreiten. Vom Ortgang haben Dachaufbauten einen seitlichen Mindestabstand von 1.40 m einzuhalten. Dachvorsprünge bleiben bei der Ermittlung des Abstandes zum Ortgang unberücksichtigt.
- Ö 2.0 **Anforderungen an Werbe-Anlagen und Automaten**
(§74 Abs.1 Nr.2)
Zigarettenautomaten sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- Ö 3.0 **Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke**
(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Ö 3.1 Freiflächen
Die unbebauten Flächen der bebaubaren Fläche sind gärtnerisch zu unterhalten und dürfen nicht versiegelt werden.
- Ö 3.2 Gestaltung der Stellplätze und Terrassen
Die Beläge für Stellplätze sowie Zufahrten der Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind sickerfähig herzustellen. Beläge für Terrassen sind ebenfalls sickerfähig herzustellen.
- Ö 3.3 Einfriedigungen
Zäune, Sockelmauern, Mauern und Hecken sind an der Grenze zur öffentlichen Straße nicht erlaubt.
- Ö 4.0 **Beschränkung bei der Verwendung von Außenantennen**
(§74 Abs.1 Nr.4 LBO)
Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist eine Satellitenantenne zulässig.
- Ö 5.0 **Stellplatzverpflichtung**
(§74 Abs.2 Nr.2 LBO)
Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz herzustellen.
- Ö 6.0 **Bestimmung**
(§74 Abs.3 Nr.1 LBO)
- Ö 6.1 Geländemodellierung
Veränderungen der Höhe des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu reduzieren. Geländeaufschüttungen zur Unterbringung des Erdaushubs der Baugrube sind in diesem Zusammenhang zulässig.
- Ö 6.2 Anlagen zum Verwenden von Niederschlagswasser
Die Niederschlagsabflüsse von Dächern sind über ein getrenntes Leitungssystem Zisternen auf dem jeweiligen Baugrundstück zuzuleiten. Soweit technisch möglich und sinnvoll, sollen auch die Niederschlagsabflüsse von anderen befestigten Oberflächen den Zisternen zugeleitet werden. Das Fassungsvermögen

der Zisternen müssen mindestens 10 cbm betragen. Davon sind 4 cbm als Rückhaltevolumen bereitzuhalten. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das im Puffer gespeicherte Wasser muss zeitverzögert, innerhalb von 6 Stunden, gleichmäßig in den Regenwasserkanal abgegeben werden. Beim Bau und Betrieb von Zisternen sind die geltenden DIN-Normen und Technischen Regeln, z.B. DVGW Arbeitsblätter, einzuhalten. Es darf keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation bestehen (§ 17 TrinkwV 2001).

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Ö 7.0 Ordnungswidrigkeiten
(§75 Abs.3 Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig nach §75 LBO handelt, wer den aufgrund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Boxberg, den XX.XX.2010

Christian Kremer, Bürgermeister

**Nachrichtlich:
Hinweise****H 1.1 Kulturdenkmale**

Bisher sind keine unbekannt historischen Funde entdeckt worden. Werden im Bereich des Bebauungsplanes Hinweise auf eine archäologische Fundstelle ersichtlich, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Main-Tauber-Kreis) oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

H 1.2 Baugrund

Das Plangebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks, die von junger Talfüllung mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Baugrundes ist zu rechnen. Nicht gänzlich ausgeschlossen werden können Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle, als Folge einer unterirdischen Kalkgesteinslösung.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

H 1.3 Angeltürner Bach

Der Angeltürner Bach ist im Bereich des Baugebietes entlang der Kreisstraße verrohrt.

H 1.4 Bodenschutz

Es wird hingewiesen auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf den Paragraphen 4 Absatz 1:

„Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.“

H 1.5 Baugrubenaushub

Der Bodenaushub ist möglichst auf dem eigenen Baugrundstück wieder unterzubringen. Es wird hingewiesen auf die Arbeitshilfe:

„Bodenaushub ist mehr als Abfall“

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg

**H 1.6 Dezentrale Beseitigung
von Niederschlagswasser**

Gemäß §45b Wassergesetz Baden- Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Hierzu gehört auch die Regenwassernutzung durch den Einbau von Zisternen.

- H 1.7 Räume für freie Berufe
In allgemeinen Wohngebieten sind Räume zulässig für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- H 1.8 Stellplätze
Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen. Es empfiehlt sich aber 2 Stellplätze je Wohneinheit zu realisieren, da auf der Austraße nicht geparkt werden kann. Die Austraße dient den Landwirten zur Erschließung ihrer landwirtschaftlichen Flächen und muss durchgehend befahrbar sein. Insofern Garagen errichtet werden, kann der Stellplatz vor der Garage als zweiter Stellplatz angesehen werden.
- H 1.9 Planunterlagen
Der Zeichnerische Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 wurde auf der Basis der ALK-Daten, Stand 2007, durch das Ingenieurteam Michael Jouaux erstellt. Der Textteil und die Begründung wurden durch das beauftragte Ingenieurteam Michael Jouaux angefertigt.

Der Bebauungsplan „Äußeres Tal“ Angeltürn besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Boxberg, den XX.XX.2010

Christian Kremer, Bürgermeister