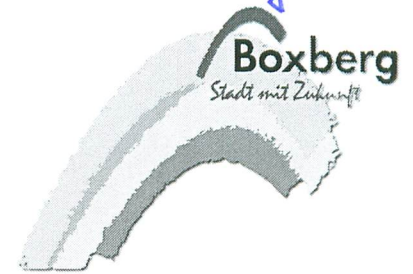




STADT BOXBERG
MAIN-TAUBER-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Am Kreuzstein"

Gemarkung Windischbuch



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften
Bebauungsplan "Am Kreuzstein",
Gemarkung Windischbuch
Stadt Boxberg, Main-Tauber-Kreis
vom 10.02.2003, ergänzt am 02.04.2003, 30.06.2003 und 20.10.2003

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Rechtsgrundlagen für die Festsetzung in diesem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Die Landesbauordnung Baden Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO

1.1.2 Ausnahme zum WA (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 nicht zugelassen.

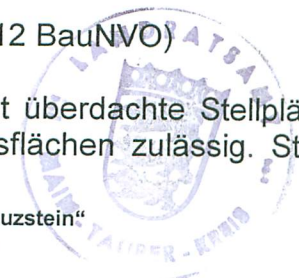
1.1.3 Nebenanlagen zu WA (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.



- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §16 - 21a BauNVO)
- 1.2.1 **Grundflächenzahl** (§16 Abs. 2 Nr. 1, §17 Abs. 1 u. §19 Abs. 1 - 4 BauNVO)
0,3 Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan
- 1.2.2 **Zahl der Vollgeschosse** (§16 Abs. 2 Nr. 3 u. §20 BauNVO)
I Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan
- 1.2.3 **Höhe baulicher Anlagen** (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen ist im Lageplan durch Firsthöhen vorgegeben. Die genannten Firsthöhen sind Höchstgrenzen. Die Firsthöhe darf 10,00 m gemessen zwischen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und Dachfirst nicht überschreiten.
- 1.2.4 **Höhenlage baulicher Anlagen** (§9 Abs. 2 BauGB)
Die im Lageplan des Bebauungsplanes dargestellten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind einzuhalten, wobei eine Abweichung von +/- 1.20 m von den jeweils fest-gesetzten Höhen zulässig ist.
- 1.2.5 **Bauweise** (§22 BauNVO)
(O), Offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO
Es sind gemäß §§ 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.2.6 **Stellung baulicher Anlagen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Firstrichtung ist entsprechend den Einzeichnungen im Plan frei wählbar.
- 1.2.7 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen auf 3 Einheiten pro Einzelhaus und auf 4 Einheiten pro Doppelhaus beschränkt.
- 1.2.8 **Garagen, Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §12 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sowie nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze



dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind aus Rasenpflaster, Pflastersteinen mit Rasenfuge bzw. mit wasserdurchlässigem Pflaster oder entsprechend sickerfähigen Aufbauten herzustellen. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.9 **Nebenanlagen** (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Die maximale Traufhöhe für diese beträgt 2.70 m. Die Grundfläche darf 35 m² nicht überschreiten. Nebenanlagen für Nutztierhaltungen sind nicht zulässig.

1.2.10 **Öffentliche Grünflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als Grünflächen (Begleitgrün) ausgewiesenen Bereiche sind mit einheimischen Sträuchern und Laubgehölzen zu bepflanzen.

1.2.11 **Pflanz- und Erhaltungsgebot** (§9 Abs. 1 Nr. 25a +b BauGB)

Neben der im Lageplan festgelegten Flächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Sträuchern und Laubgehölze zu bepflanzen und zu unterhalten. Flächen zwischen Anpflanzungen sind mit extensiv genutzten Wiesen anzulegen.

1.2.12 **Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Verkehrsflächen sind in Ihrer Anordnung bindend. Von der angegebenen Straßenlage und -breite darf geringfügig abgewichen werden.

1.2.13 **Sichtfelder**

Die im Lageplan dargestellten Sichtfelder für den fließenden Verkehr sind von allen sichtstörenden Nutzungen (z.B. Bebauung, Bepflanzung, Einfriedungen und KFZ) freizuhalten, die eine Höhe von max. 0,60 m überschreiten.

1.2.14 **Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung /Straßenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem ultraviolettarmen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.



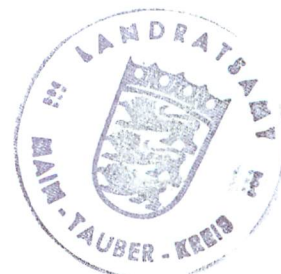
1.2.15 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers** (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind , können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Sie sind Bestandteil der Verkehrsanlage, nicht jedoch der Verkehrsfläche. Ist in der Planzeichnung nichts anders festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 2.0 m breiter Grundstücks -streifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlage sind. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1.0 m zulässig. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0.50 m und bis zu einer Tiefe von 0.50 m zu dulden.

1.2.16 **Nachrichtliche Übernahme** (§9 Abs. 6 BauGB)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (§20 Denkmalschutzgesetz) anzuzeigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.



2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien oder Farben sowie Gebäudeverkleidungen aus Kunststoff, Blech, Fliesen oder Klinkern ist unzulässig. Zulässig sind lediglich naturfarbene oder gedeckte Farbtöne.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO BW)

2.2.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD) und versetzte Pultdächer (vPD). Die Dachneigung wird auf 15° bis 45° festgesetzt. Zulässigkeiten siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.

2.2.2 Dacheindeckung

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedecktem naturrotem Farbton zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung auf den Dächern sind zulässig.

Unbehandelte Metaldeckungen (Zink/ Blei/ Kupfer) sind im Hinblick auf den Gewässerschutz nicht zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind Schlepp-, Giebel- oder Flachdachgauben zulässig, ebenfalls Schrägverglasungen oder auch eine Firstbelichtung. Für die Dachaufbauten gelten folgende Einschränkungen:

- maximale zusammenhängende Gaubenlänge: 4.00m
- der Abstand zu den Giebeln muss mindestens 1.5 m betragen
- der First muss mind. 1.00 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- es darf nur eine der möglichen Gaubenformen gewählt werden, Kombinationen sind nicht zulässig.
- Doppelte Gaubenreihen sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen(§74 Abs.1 Nr. 3 LBO BW)

Die Freiflächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, dass eine gesicherte Grundstückserschließung noch gewährleistet ist.



Dabei ist, pro 150 m² Fläche mind. 1 heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

2.4 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und sonstigen versiegelten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen, Nebengebäuden sind so wenig wie möglich zu versiegeln. Versiegelungen auch bei anderen Flächen dürfen nur aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Es sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück zu errichten.

2.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. § Nr. 2 LBO BW)

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 muss 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).

2.6 Einfriedigung(§73 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

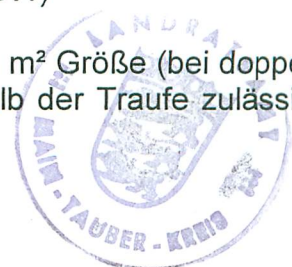
Als Einfriedigung können entlang der Straßen Latten- oder Staketenzäune mit einer Gesamthöhe von 1.0 m gebaut werden. Sockelmauern dürfen nicht höher als 0.30m sein. Mauern sind als Einfriedigung nicht zugelassen.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

Aufschüttungen oder Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis 1 m Höhe zugelassen. Abweichend hiervon sind als Ausnahme Aufschüttungen bis zu 1,50 m zur Herstellung eines ebenen Geländes vom Hausgrund (EGFH) zur Erschließungsfläche und zur Herstellung eines max. 25 m² großen Freisitzes Aufschüttungen bis max. 2 m zulässig.

2.8 Werbeanlagen und Automaten (74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1 m² Größe (bei doppelseitigen Werbeanlagen jede Seite max. 1 m²) unterhalb der Traufe zulässig.



Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig. Automaten sind nicht zulässig.

2.9 Rundfunk- und Fernsehantennen(§74 Abs. 1 Nr. 4 LBO BW)

An oder auf Gebäuden ist nur eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Für mehrere Teilnehmer ist eine Gemeinschaftsanlage pro Gebäude zu erstellen. Diese Regelungen gelten nicht für Einrichtungen, die dem Wohl oder der Sicherung der Allgemeinheit dienen.

2.10 Freileitungen(§74 Abs. 1 Nr.5 LBO BW)

Freileitungen sind grundsätzlich im Planungsgebiet nicht zulässig.

2.11 Ordnungswidrigkeiten(§75 Abs. 3 Nr.2 LBO BW)

Ordnungswidrig im Sinne des §75 Abs.3 LBO BW handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO BW erlassen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



3.0. Hinweise

3.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserdruckverhältnisse sind im Planungsbereich eventuell nicht ausreichend. Das daraus resultierende Druckproblem ist durch geeignete, private Druckerhöhungsanlagen zu beheben. Beim Bau und Betrieb von Druckerhöhungsanlagen sind die geltenden DIN-Normen und Technischen Regeln, insbesondere DIN 1988 Teil 5 einzuhalten.

3.2. Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Jedes Baugrundstück ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Boxberg zur Verlegung der Hausanschlüsse zu belasten. Das Leitungsrecht hat entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Breite von 5 m und ragt ca. 2 m in die Baugrundstücke hinein.

Die Leitungsrechte sind generell auf Dritte übertragbar.

3.3 Lärmimmissionen

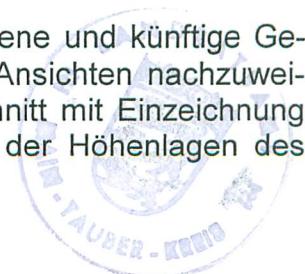
Das Plangebiet grenzt an die L 514 Windischbuch – Assamstadt an. Aufgrund der sehr geringen Verkehrsdichte ist nicht mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen. Mit der Fertigstellung des neuen Autobahnzubringers K 2877 bis nach Bad Mergentheim wird der Verkehr auf der L 514 weiter zurückgehen. Die Stadt ist der Meinung, dass keine Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen notwendig sind. Vorsorglich soll aber darauf hingewiesen werden, das bei den Baugrundstücken, die direkt an die L 514 angrenzen, der Einbau von Schallschutzfenstern vorgeschlagen wird.

3.4 Planunterlagen

Die Planunterlagen wurden digital aus den digitalen Katasterplänen des staatlichen Vermessungsamtes Tauberbischofsheim durch das Ingenieurbüro erstellt. Der Lageplan wurde ebenfalls durch eine Geländeaufnahme im Landeskoordinatensystem durch das gleiche Ingenieurbüro ergänzt.

3.5 Festlegung der Geländeoberfläche

Zur Festlegung der Geländeoberfläche ist das vorhandene und künftige Gelände entlang der Gebäudeseiten durch Schnitte und Ansichten nachzuweisen. Den Bauvorlagen ist ein verbindlicher Geländeschnitt mit Einzeichnung der geplanten Gebäudeumrisse, Geschosshöhen und der Höhenlagen des



vorhandenen und des geplanten Geländes beizufügen. In diesen Geländeschnitt sind auch die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen und die Sohlenhöhen der Entwässerungsanlage darzustellen. Weiterhin sind die Erdgeschossfußbodenhöhen bereits erstellter Nachbargebäude anzugeben. Siehe § 6 LBOVVO (GBI. 1995 S. 794).

3.6 Anzeigepflicht nach der Trinkwasserverordnung

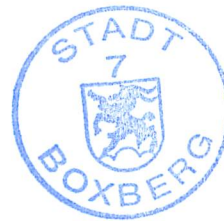
Nach § 13 Abs. 3 TrinkWV 2001 muss die Inbetriebnahme von Zisternen, deren Wasser auch im Haushalt Verwendung findet, (z.B. Toilettenspülung) der zuständigen Behörde angezeigt werden. Dies gilt auch für Anlagen, die bereits betrieben werden. Der Verstoß gegen die Anzeigepflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Der Bau und die Inbetriebnahme einer Zisterne ist auch dem Wasserversorgungsunternehmen (Eigenbetrieb der Stadt Boxberg) anzuzeigen.

3.7 Wasserschutzgebiet

Das geplante Baugebiet liegt im Wasserschutzgebiet mit Teilflächen jeweils in der Zone IIIA und der Zone IIIB (s. Lageplan). Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 12.09.1994 zum Schutz des Grundwassers im Einzugesgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Städte Boxberg (Main-Tauber-Kreis) und Krautheim (Hohenlohekreis) wird hingewiesen.

Ingenieurteam Michael Jouaux
Grünsfeld den 10.02.2003

Stadt Boxberg
Boxberg den 10.02.2003



Horst Hollenbach

Michael Jouaux, Dipl. Ing. (FH)
Freier Architekt
Freier Stadtplaner
Beratender Ingenieur
SiGeKo

Horst Hollenbach, Bürgermeister

