

ZEICHENERKLÄRUNG

Anlage: 4

BAULICHE NUTZUNG

**Bebauungsplan  
der Stadt Boxberg,  
Stadtteil Wölchingen  
Gewann: „Gützäcker“**



Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl

0,3

Geschossflächenzahl

1

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

III

Gebäudehöhe

TH

Tramböhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN

**Teil B**



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Fassung vom 04.08.1999

20.09.1999

FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND



Sichtverhältnisse

Boxberg, den

16. März 2000

Pflanverfasser:

Ing.-Büro K. Sack & Partner

Adelsheim - Tauberbischofsheim

Bürgermeister



Dienstsigel

Planverfasser



# ZEICHENERKLÄRUNG

## BAULICHE NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl

0,3

Geschoßflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschoße (als Höchstmaß)

GH

Gebäudehöhe

TH

Traufhöhe

## BAUWEISE; BAUGRENZEN

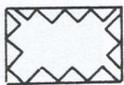


offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

## FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND



Sichtwinkelfläche

## VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie





Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkfläche



Fußweg



Verkehrsgrün



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrt

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:



Elektrizität

### GRÜNFLÄCHEN



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Spielplatz

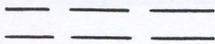
### FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ



Überschwemmungsgebiet



## LEITUNGSRECHTE



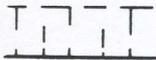
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Boxberg  
für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

## FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

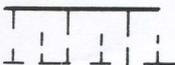


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum  
Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-  
immissionsschutzgesetzes.

## FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSEN- KÖRPERS

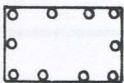


Aufschüttung



Abgrabung

## FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN



Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen:



Bäume



Sträucher

## GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



Geltungsbereichsgrenze



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

① Bauplatznummer

6014 Flurstücknummer

— gepl. Grundstücksgrenze

— best. Grenze

**DN 30 - 45°** Dachneigung 30° - 45°

⊙ Höhenkode OK Fahrbahn in m ü. NN

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GRUNDFLÄCHENZAHL

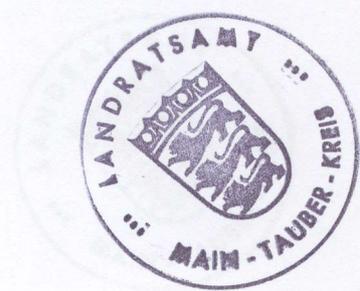
GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

GEBÄUDEHÖHE

TRAUFHÖHE

DACHNEIGUNG



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- die Planzeichenverordnung (Planz V) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichen folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

##### 1.1.2. § 16 und § 18 BauNVO,

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

#### 1.2. Begrenzung der Wohnungsanzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Einzelhäusern mit einem Vollgeschoß maximal 3 Wohnungen, in Doppelhäusern mit einem Vollgeschoß maximal 4 Wohnungen zulässig.



- 1.3. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Siehe Einschrieb im Plan.  
Die bauliche Nutzung ist als Höchstmaß festgesetzt.
- 1.4. Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 Abs. 1 - 3 BauNVO) Siehe Einschrieb im Plan.
- 1.4.1. offene Bauweise  
In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppel-häuser  
zulässig.
- 1.5. überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch  
Baugrenzen festgesetzt.
- 1.6. Stellung baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die Gebäude sind parallel oder senkrecht zu den zur  
Straßenseite zugewandten Baugrenzen zu erstellen.
- 1.7. Höhe und Höhenlage  
baulicher Anlagen  
(§ 16 und § 18 BauNVO,  
§ 9 Abs. 2 BauGB) Siehe Einschrieb im Plan.  
Bezugspunkt für die Messung der Höhe  
baulicher Anlagen, ist das bestehende Gelände,  
das an der tiefsten Stelle des Gebäudes angrenzt.
- 1.8. Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.8.1. Nebenanlagen  
Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im  
Vorgartenbereich (zwischen Zufahrtstraße und Haupt-  
gebäude) unzulässig. Im rückwärtigen Bereich sind  
Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 1.8.2. Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden, sie sind mit Rasengittersteinen oder einem gleichwertigen Belag auszuführen.

### 1.8.3. Garagen

Garagen sind innerhalb und außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch nicht zwischen Straße und Baugrenze.

### 1.9. Sichtwinkelflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgelegten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante freizuhalten

### 1.10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Breite der Straße ist dem Plan zu entnehmen.

#### 1.10.1. Verkehrsgrün

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen.

### 2.1. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die nördlichen Baugrundstücke sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Boxberg zur Verlegung von Abwasser- und Wasserversorgungsleitungen belastet.

Das Leitungsrecht hat eine Breite von ca. 5,00 m bis 7,00 m. Die Fläche ist mit 4 Leitungen (Strom, Abwasser und 2 WV-Leitungen) belegt.

Weiter sind Leitungsrechte auf verschiedenen Baugrundstücken zur Verlegung von Wasser und Abwasser festgesetzt.



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.

- 2.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

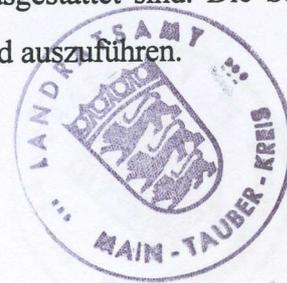
Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahme zu verhindern.

Bei Baumaßnahmen ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Als Lager sind Mieten vorgesehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodenSchG gewährleisten.

- 2.3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außen-/Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lampen (Natriumdampflampen) ausgestattet sind. Die Straßenbeleuchtung ist insektenschonend auszuführen.



## 2.4. Pflanzflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen.

Auf den verbleibenden Flächen (außerhalb der Pflanzstreifen) ist zur inneren Durchgrünung des WA je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste als Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Acer campestre, Feldahorn

Quercus robur, Stieleiche

Carpinus betulus, Hainbuche

Sorbus aucuparia, Eberesche

Ulmus minor, Feldulme

Sorbus torminalis, Elsbeere

Salix caprea, Salweide

Prunus avium, Vogelkirsche

Malus sylvestris, Holzapfel

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

Corylus avellana, Hasel

Crataegus monogyna, Weißdorn

Prunus spinosa, Schlehe

Sambucus nigra, Schwarzer Holunder

Rosa canina, Hundsrose

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel

Viburnum lantana, gewöhnlicher Schneeball

Rhamnus catharticus, Kreuzdorn



Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Einzelbäumen:

Acer platanoides, Spitzahorn

Quercus robur, Stieleiche

Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Tilia cordata, Winterlinde

Betula pendula, Birke

Prunus avium, Vogelkirsche

Juglans regia, Walnuß

Obsthochstämme von Apfel, Birne und

Süßkirsche

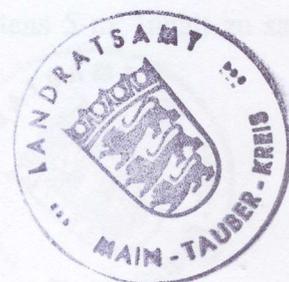
Nicht überbaute Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.

2.5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

Auf Grund der Lärmschutzberechnung sind entsprechende Schutzmaßnahmen für die Obergeschoßwohnräume der an die K 2839 angrenzenden Bauflächen erforderlich.

Für die unmittelbar an der K 2839 hinter dem Grünstreifen liegende Bebauung werden für die Obergeschoße Schallschutzfenster mit schallgedämpfter Belüftung vorgeschrieben. Die Ruheräume in den Obergeschoßen sind bei vorgenannter Bebauung in dem der K 2839 abgewandten Gebäudeteil anzuordnen.

2.6. Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern (§ 8 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



- 2.6.1. Aufschüttungen, Abgrabungen Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken angelegt werden sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,00 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt.

### 3. Nachrichtliche Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- 3.1 Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

- 3.2 Bei Verdacht von Altablagerungen auf Baugrundstücken ist von den Bauherrn sofort die Gemeinde zu verständigen.
- 3.3 Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bodenschutzgesetz zu berücksichtigen (GAB. L16 (1991) s. 434).
- 3.4 Es wird empfohlen, Regenwasser in Brauchwasserzisternen mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Inhalt zu sammeln.



3.5. Sollten die Häuser bis an die hintere Baugrenze gebaut werden, kann eine Abwasserhebeanlage für die unteren Geschosse erforderlich werden.

3.6. Erdfallereignisse und Bodensenkungen sind nicht auszuschließen, deshalb werden bei unregelmäßiger Schichtlagerung in der Baugrube Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.7. Alle Versorgungskabel und -leitungen im Baugebiet werden unterirdisch verlegt.

3.8. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Regenwasser von Dächern, Hof- und Zugangsbefestigungen ist an die dafür vorgesehene Regenwasserleitung anzuschließen.

Häusliches Schmutzwasser ist separat an hierfür vorgesehene Schmutzwasserleitung anzuschließen.



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBL. S 617)

1. Außengestaltung der baulichen Anlagen  
(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden ist unzulässig. Die äußere Farbgestaltung muß in gedeckten Farbtönen erfolgen.
2. Dachgestaltung  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Dachdeckung ist rotbraunes Material zu verwenden. Metallische Dacheindeckungen sind unzulässig. Untergeordnete Dachteile sind davon ausgenommen
3. Dachneigung  

Die Dachneigung ist im allgemeinen Wohngebiet mit 30° - 45° zugelassen.
- 3.1. Einzelgauben sind bei einer Dachneigung ab 35° Grad zulässig. Die Minstdachneigung beträgt bei Garagen und Nebengebäuden abweichend von Punkt 3 25°Grad.
4. Dachform  

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer. Die Garagen und Nebengebäude sind mit ihrer Dachform an das jeweilige Hauptgebäude anzupassen.
5. Einfriedungen  

Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Flächen in Form von geschnitten Hecken oder Zäunen in natürlichen Materialien bis 1,0 m Gesamthöhe festgesetzt. In Verbindung damit sind Sockelmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig. Einfriedungen zu den Nachbargrenzen sind entsprechend dem Nachbarrecht zulässig.



6. Werbeanlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
7. Stellplatzverpflichtung  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- Die Stellplatzverpflichtung wird pro Wohnung auf 1,5 Stellplätze festgesetzt.
8. Ordnungswidrigkeiten  
(§ 75 LBO)
- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

