

STADT TAUBERBISCHOF SHEIM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WANNE“

AUF DER

GEMARKUNG DIENSTADT

AUFTRAGGEBER:

STADT TAUBERBISCHOF SHEIM

ERSTELLT DURCH:

**WALTER + PARTNER GBR * BERATENDE INGENIEURE VBI
KRAUTGARTENWEG 6 * 97941 TAUBERBISCHOF SHEIM**

INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	Seite	3
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	Seite	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite	5
1.3 Höhe der baulichen Anlagen	Seite	5
1.4 Bauweise	Seite	5
1.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	Seite	5 - 6
1.6 Verkehrsflächen	Seite	6
1.7 Pflanzgebot	Seite	6
1.8 Techn. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen	Seite	6
1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	Seite	6 - 7
1.10 Begrenzung der Wohnungszahl	Seite	7
1.11 Leitungsrechte	Seite	8
1.12 Sichtflächen	Seite	8
2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	Seite	8

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„WANNE“
AUF DER
GEMARKUNG DIENSTADT**

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)

- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wanne“ in Dienststadt wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16–21 a BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

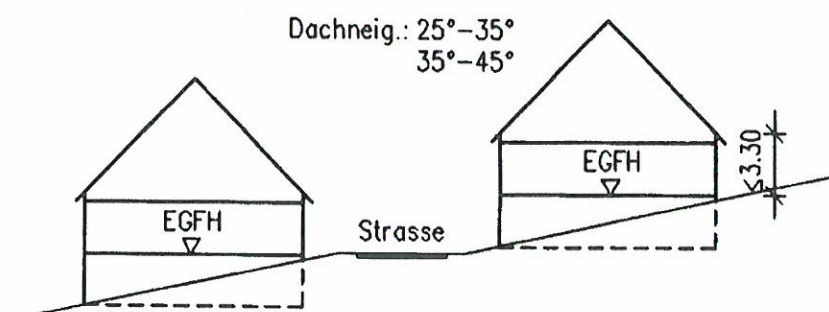
1.3. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3.1 Gebäudehöhen

1.3.1.1 Die Höhenangabe bezieht sich auf die Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Sparren zu verstehen.

1.3.1.2 Die Traufhöhe wird gemessen ab der von der Baugenehmigungsbehörde festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) – (vergleiche Schemaschnitt).



1.3.1.3 Die Traufhöhe darf max. 3,30 m betragen

1.3.1.4 Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

1.3.2 **Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Höhenlage der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung der ausgebauten Straße, Wege und vorhandenen Umgebungsbebauung durch die Baurechtsbehörde der Stadt Tauberbischofsheim im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt Tauberbischofsheim.

Für die Gebäude talseits der Erschließungsstraße wird festgesetzt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,10 bis 0,30 Meter über der Gehweghinterkante in Gebäudemitte liegen

Für die Gebäude bergseits der Erschließungsstraße wird festgesetzt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 2,80 bis 3,00 Meter über der Gehweghinterkante in Gebäudemitte liegen

1.4. **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zugelassen.

1.5. **Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

1.5.1 **Stellplätze, Carports und Garagen**

1.5.1.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

1.5.1.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.1.3 Vor den Garagen und Carports ist bis zur Hinterkante Gehweg ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

1.5.1.4 Stellplätze und ihre Zufahrten sind durch Teilversiegelung zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasenpflaster, Pflastersteinen mit Rasenfuge (Fugenanteil >25% der Gesamtfläche), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren.

1.5.2 **Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

1.5.2.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.2.2 Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

1.6 **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau abgewichen werden.

1.7 **Pflanzgebot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1 Die gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, -gehölzen und -sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Obsthochstämme. Die zu pflanzenden Gehölze müssen dem Standort 4 der Gehölzliste des Main-Tauber-Kreises entsprechen.

1.7.2 Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind je Grundstück mindestens ein grosskroniger einheimischer Laubbaum und ein einheimischer Busch oder 2 Hochstammobstbäume anzupflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

Die zu pflanzenden Gehölze müssen dem Standort 4 der Gehölzliste des Main-Tauber-Kreises von 1993 entsprechen.

1.8. **Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

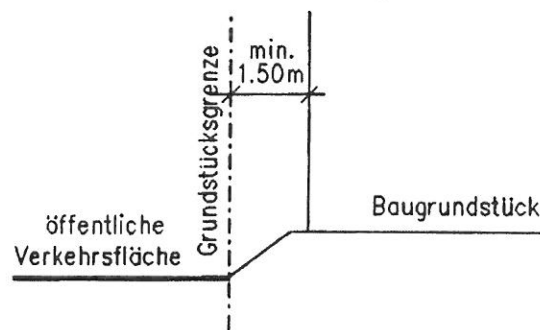
1.9 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

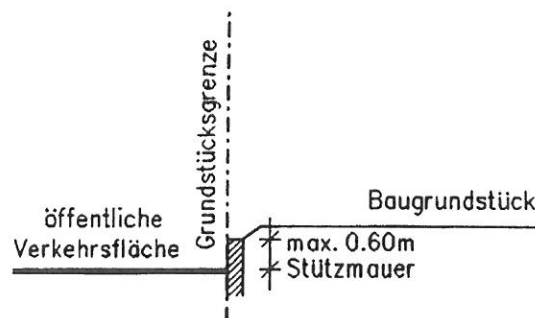
1.9.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken

erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstückstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt (vgl. Schemaskizze)



1.9.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (zum Beispiel in Sichtbeton, Mauerwerk, Holz u.ä.) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern dürfen max. 0,6 m hoch sein (vgl. Schemaskizze).



Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 1,0 m zu dulden.

1.10 Begrenzung der Wohnungszahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je freistehendem Wohnhaus max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

1.11 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers bzw. der Stadt Tauberbischofsheim zu belasten.

1.12 Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgelegten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung freizuhalten (max. Höhe von Bewuchs oder Einfriedungen 0,60 m).

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde 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 oder das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Tauberbischofsheim, 26. März 2003



Vockel
Vockel

Bürgermeister