

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN `BEUND 1. ÄNDERUNG`

Gemarkung Adolzhausen
Stadt Niederstetten
Main-Tauber-Kreis

Stand: 26. Juli 2023

1 Rechtsgrundlagen

- | | |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) |
| 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) | in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.S.357, ber.S.416), zuletzt geändert am 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S.1,4) |
| 1.4 Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41) |
| 1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert G v. 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023 |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

Hinweis: die vorliegenden Planungsrechtlichen Festsetzungen basieren auf dem rechtskräftigem BP Beund vom 09.02.2005)

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB, § 8 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan.
WA = Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1,4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig. |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO | |
| 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen
§ 16(2)4 und § 18 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe(EFH) darf max. 0,5m zum Straßenniveau differieren. Firsthöhe max. 8,50m, gemessen zwischen EFH und Dachfirst. |
| 2.2.2 Grundflächenzahl
§ 16(2)1 und § 19 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen. |
| 2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse
§ 16(2)3 und § 18 BauNVO,
§ 20 BauNVO | Siehe Eintragungen im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16(4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. |
| 2.2.4 Wohneinheiten
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB | Die Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen auf zwei pro Wohngebäude beschränkt. |
| 2.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche
§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO | |
| 2.3.1 Bauweise
§ 22 BauNVO | Offene Bauweise, siehe Eintragungen im Lageplan.
Festsetzung einer Einzelhausbebauung. |
| 2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO | Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan. |
| 2.4 Stellplätze, Garagen, Carports
§ 9(1)4 BauGB und § 12 BauNVO | Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind grundsätzlich an das Hauptgebäude anzubauen oder zu integrieren. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein. |

- 2.5 Nebenanlagen**
 §14 BauNVO
- Je Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage i.S. von §50 Abs.1 Nr.1 LBO zugelassen. Die Größe wird auf eine Grundfläche von max. 12qm begrenzt. Die Traufhöhe darf max. 2,50m und die Firsthöhe max. 4,00m betragen. Die Wände sind mit Holzverschalung, Natursteinmauerwerk oder verputzt in gedeckten Farbtönen herzustellen.
- 2.6 Verkehrsflächen**
 § 9(1)11 BauGB
- Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan. Die Erschließung erfolgt über die ausgebaute Straße „Beund“. Die gebietsinternen Straßen sind als Wohnstraßen mit Wendemöglichkeit konzipiert.
- 2.7 Zisternen**
 §9 (1) 14 BauGB
- Für jedes Baugrundstück ist eine Regenwasser- Kombinationszisterne mit mind. 10 cbm Inhalt vorgeschrieben, deren Überlauf bzw. gedrosselter Ablauf von max. 4cbm zeitverzögert an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden muss. (sh. Systemskizze Kombinationszisterne). Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. zur Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Erstellung von Zisternen sollte im Baugenehmigungsverfahren dargestellt werden. Auf die Anzeigepflicht bei Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt wird hingewiesen. Die Errichtung und der Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen. Die Errichtung bzw. die erstmalige Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt ist dem Landratsamt Main-Tauber - Gesundheitsamt - spätestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- 2.8 Beleuchtung**
 § 9 (1)20 BauGB
- Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete, insektenfreundliche Leuchten (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse) zulässig. Diese sind mit UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) zu vermeiden. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.
- 2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 § 9 (1)20 BauGB
- Flachdächer von Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind zu begrünen insofern sie nicht mit Photovoltaikanlagen bestückt sind. Es wird eine extensive Begrünung mit Arten der Pflanzenlisten Anlage 1 empfohlen. Die Substrathöhe muss mindestens 6 cm betragen. Für flach geneigte Pultdächer ist eine Begrünung der Dachflächen zulässig. Substrathöhe mindestens 6 cm.
- 2.10 Abgrabungen/Aufschüttungen**
 § 9 (1)1 und § 9 (1)26 BauGB
- Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.
- 2.11 Leitungsrechte**
- LR - Leitungsrecht zugunsten der EnBW Regional AG

2.12 Grünflächen

§ 9 (1)15 BauGB

Siehe Eintragungen im Lageplan.

2.13 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen

§ 9(1)10 BauGB

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig.

Von den nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Grundstücksflächen (Ziff 2.2. der örtlichen Bauvorschriften) sind mind. 25% der Gartenflächen unter Einbezug der im Plan festgesetzten Pflanzgebote mit nachgenannten einheimischen Straucharten und heimischen Stauden zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen an die Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzt, 60 - 100cm.

Pflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen entsprechend der Pflanzliste (Anlage 1) zu erfolgen.

Je angefangene 350m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum und ein standorttypischer Strauch anzupflanzen und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage 1) neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

2.14 Pflanzgebot

§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

M2: Obstbaumreihe mit Kleinstrukturen

Im M2 sind auf einem 6m breiten und ca. 200m langen Grünlandstreifen Obstbäume (regionale Sorten) als Hochstämme anzupflanzen. Die Obstgehölze sind in einem Pflanzabstand von ca. 10m zu setzen. Der regelmäßige jährliche Erziehungsschnitt an den Obstbäumen in den ersten 5 Jahren fördert den Aufbau eines langfristig stabilen Kronengerüsts und die Entwicklung breiter, gut belichteter Baumkronen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Saumbereiche unter den Obstbäumen sind 1-2 mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig

V3 Das Pflanzgebot ist an geeigneter Stelle durch einen Stein-Sandhaufen mit ca. 2 m² Fläche aufzuwerten. Dieser soll auf den ursprünglichen Ausgleichsflächen des 1. BP in der Nähe des Grabens umgesetzt werden.

2.15 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung

§ 9 (1) 20 BauGB

Die Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen darf ausschließlich innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen.

Sollte der Baubeginn im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September erfolgen müssen, sind von einer ökologischen Baubegleitung frühzeitig geeignete termingenaue Maßnahmen festzulegen.

2.16 CEF-Maßnahmen

§ 9(1)20 BauGB

CEF- M1 : Für Offenland-Bodenbrüter ist im Umkreis von 3 km ein Blüh-/Brachstreifen anzulegen. Ein Mindestabstand von 50 m zu vertikalen Strukturen (Ansitzwarte für Greifvögel) ist einzuhalten. Der Flächenbedarf beträgt 1.000m². Die Mindestbreite des Blüh- bzw. Brachstreifens beträgt 8-12m. Die Anlage ist in Teilflächen möglich, die Mindestgröße einer Teilfläche beträgt 200m². Die Maßnahme ist mindestens 5 Jahre auf der gleichen Fläche durchzuführen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig.

2.17 Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks sowie der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein (z. B. im Bereich eines Transformatorenhäuschens), wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

3.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltamt im Landratsamt Main-Tauber-Kreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

3.3 Kulturdenkmale

Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

3.4 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkstreifen, öffentl. Verkehrsgrün ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

3.5 Immissionsschutz

Durch die Kreisstraße und die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann Lärm durch Fahrzeuge oder landwirtschaftliche Nutzung entstehen. Diese überschreiten nicht das ortsübliche Maß und sind daher entsprechend zu dulden.

3.6 Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten, wenn Auswirkungen z.B. durch Hang- oder Schichtenwasser und für Unterlieger ausgeschlossen werden können.

- 3.7 Fassadenbegrünung** Es wird empfohlen die Außenwandfläche von Gebäuden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste Anlage 1 zu begrünen.
- 3.8 Wehrbereichsverwaltung Süd** Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Niederstetten. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die künftige Bebauung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erfolgt und somit Rechtsansprüche auf Unterlassung oder Schadensersatz gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.
- 3.9 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.10 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.11 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Beund 1. Änderung` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beigelegt.

Stadt Niederstetten, den

Heike Naber, Bürgermeisterin

4 Anlage 1

Bei der Umsetzung der Pflanzgebote sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Laub- und Obstbäume: Hochstamm 2xv, STU 12-14

Sträucher: Str 2xv, 60-100

Kleine bis mittelgroße Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Große Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur 'Fastigiata'	Pyrammideneiche
Tilia cordata	interlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume

Mostäpfel

Bittenfelder
Bohnapfel
Engelsberger
Gehrsers Rambur
Hauxapfel
Kardinal Bea
Boskoop
Brettacher
Gewürzluiken
Glockenapfel
Jakob Fischer
Zabergäu-Renette
Öhringer Blutstreifling
Kaiser Wilhelm

Pflaumen

Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge
Jojo
Hanita
Katinka

Kirsche

Burlat
Große Schwarze Knorpel
Regina
Cordia
Karneol

Mostbirnen

Gelbmöstler
Oberösterr. Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Kirchensaller Mostbirne

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe

Rhamnus carthatica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Rank-, Schlingpflanzen und Spreizklimmer für die Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Vitis vinifera	Echte Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzen für sonnige und halbschattige Dachbegrünung

Armeria maritima	Strand-Grasnelke
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus deltoides	Heidenelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Fragaria vesca	Walderdbeere
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost, Wildmajoran
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian