

ZEICHENERKLÄRUNG

- | | |
|--|--|
| <p>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete § 4 Bau NVO</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse (Höchststrg) § 16+20 Bau NVO</p> <p>a4 Grundflächenzahl GRZ § 19 Bau NVO</p> <p>aB Geschöfächenzahl GFZ § 16 + 20 Bau NVO</p> <p>3. BAUWEISE</p> <p>ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) Bau NVO</p> <p>4. BEGRENZUNGSLINIEN</p> <p>Baugrenze § 23 (3) Bau NVO</p> <p>Straßenbegrenzende Linie § 9 (1) Nr. 11 Bau NVO</p> <p>Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 (7) Bau GB</p> <p>Grundstücksgrenze unverbindlich</p> <p>5. VERKEHRSFLÄCHEN</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Gehweg</p> <p>Verkehrsgrün</p> <p>Straße</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich</p> | <p>6. GRÜNFLÄCHEN</p> <p>Offentliches und Privates Grün § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p> <p>Pfg Pflanzgebot heimische Sträucher und Stauden § 9 (1) 25a BauGB</p> <p>Pflanzbindung Einzelbaum § 9 (1) 25b BauGB</p> <p>Pflanzgebot heimischer Einzelbaum § 9 (1) 25a BauGB</p> <p>Pflanzgebot heimische Hecke § 9 (1) 25a BauGB</p> <p>7. SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>Haupt-Gebäude Firstrichtung § 9 (1) 2 BauGB</p> <p>Satteldach</p> <p>SD Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) Nr. 26 BauGB</p> <p>Abzubrechendes Gebäude</p> <p>Leitungsrecht § 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB</p> <p>LR 1 - Leitungsrecht zugunsten Stadt</p> <p>LR 2 - Leitungsrecht zugunsten EVS</p> <p>8. NUTZUNGSCHABLONE</p> <p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Grundflächenzahl GRZ</p> <p>Geschöfächenzahl GFZ</p> <p>Bauweise</p> <p>Dachform, Dachneigung</p> |
|--|--|

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan "Anger" Niederstetten - Oberstetten

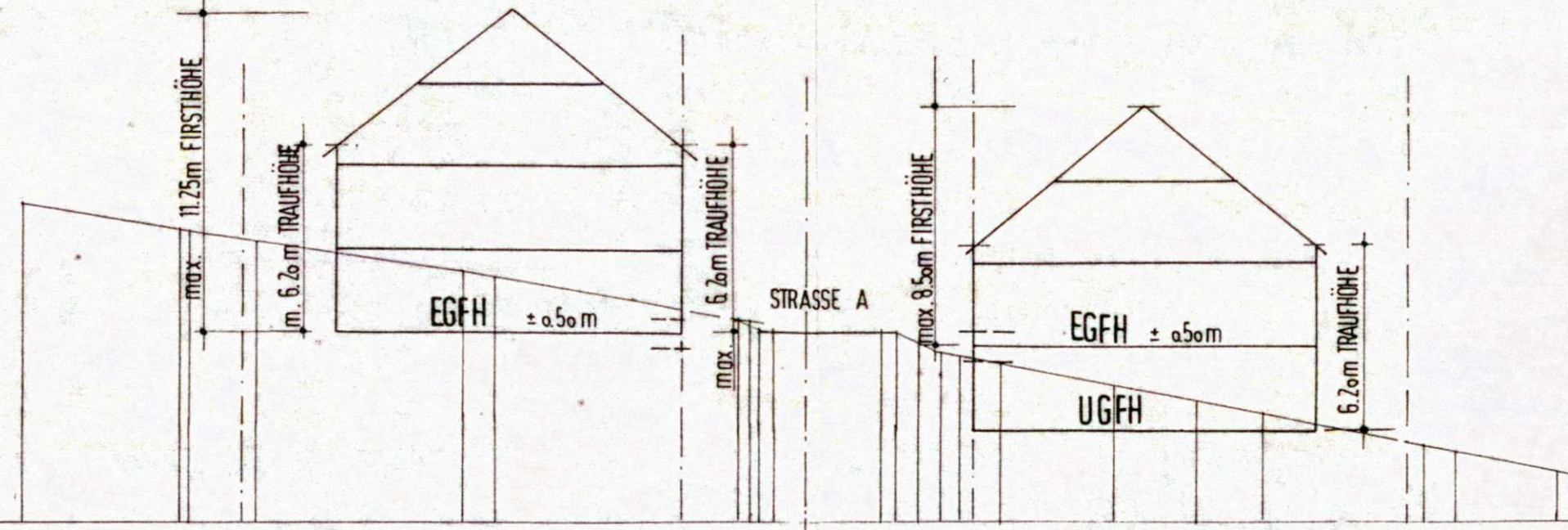
1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 1.1.1 **Ausnahme zu WA** (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 nicht zugelassen.
- 1.1.2 **Nebenanlagen zu WA** (§ 14 BauNVO)
a) Je Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage i. S. von § 50 Abs. 1 Nr. 1 Anhang zur LBO zulässig. Ihre Größe wird auf 20qm begrenzt. Die Traufhöhe darf max. 2,20m, die Firsthöhe max. 4,00m betragen. Die Dächer sind als Satteldach und die Wände sind in Holzverschalung auszuführen.
b) Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und mit dem Wohnhaus verbunden zulässig, die Grundfläche wird auf max. 15qm beschränkt. Überdachungen dieser Pergolen sind zulässig, wenn diese verdeckt zwischen den Auflegebalken angebracht werden. Die Seitenteile dürfen nicht verjagt werden. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1)
c) Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig. Sie sind mit geneigtem Dach von 30-35° auszuführen und mit Ziegeln einzudecken, falls sie nicht erdberdeckt ausgeführt werden.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschöfächenzahl (GFZ) siehe Planeintrag.
- 1.2.1 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.
ED - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 1.4 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend festgelegt. Nebenfirste bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig.
- 1.5 **Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)
Die Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen wird wie folgt festgelegt:
Für Gebäude, die bergseits der Erschließungsstraßen liegen: Erdgeschößfußbodenhöhe entsprechend der mittleren Straßenhöhe ± 50cm, Traufhöhe max. 6,20m, gemessen zwischen EGFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe max. 11,25m, gemessen zwischen EGFH und dem Dachfirst.
Für Gebäude, die talseits der Erschließungsstraßen liegen: Erdgeschößfußbodenhöhe 50cm unter der mittleren Straßenhöhe ± 50cm, Traufhöhe talseits max. 6,20m gemessen zwischen Untergeschößfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Traufhöhe bergseits max. 3,50m, gemessen zwischen EGFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe max. 8,50m, gemessen zwischen EGFH und dem Dachfirst. (siehe verbindliche Systemschnitte)
- 1.6 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.
- 1.7 **Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und § 21a BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Gehwegbegrenzungslinie ist von den Garagen ein Mindestabstand von 5,0m einzuhalten.
Im Bereich des Verkehrsgrüns und des Pflanzgebotes ist für das anliegende Grundstück eine Zufahrt von max. 5m Breite vorgesehen.
- 1.8 **Pflanzgebot, Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Die im Plan festgesetzten Bäume und Sträucher sind bis ein Jahr nach Bezugseröffnung zu pflanzen. Zulässig sind nur einheimische Laubgehölze (z.B. Obstbäume, Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Esche, Rotbuche, Hainbuche, Eiche, Vogelbeere, usw.), Hecken, Sträucher (z.B. Hainulme, Wildrose, Hartriegel, Schliehe, Liguster, Pfaffenhütchen, Holunder, gemeiner Schneeball, Weißdorn, usw.) und Stauden. Sie sind auf Dauer zu erhalten. Von den im Plan eingezeichneten Standorten kann abgewichen werden, wenn dies durch Einfahrten bzw. bauliche Gegebenheiten erd. erforderlich wird.
In der als Pflanzgebot ausgewiesenen Obstbaumweise sind großkronige heimische Obstgehölze (z.B. Apfelbaum, Birnbaum, Kirschebaum, Zwetschgenbaum, Wainulme, Speierling, usw.) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
In den als Verkehrsgrün ausgeführten Bereichen entlang der Straßen werden öffentliche Parkplätze und Zufahrten zu den Grundstücken mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasenrasenpflaster oder Schotterterrassen) hergestellt.

- 1.9 **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 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.
- 1.10 **Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
LR 1 - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Niederstetten
LR 2 - Leitungsrecht zugunsten der EVS
- 1.11 **Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

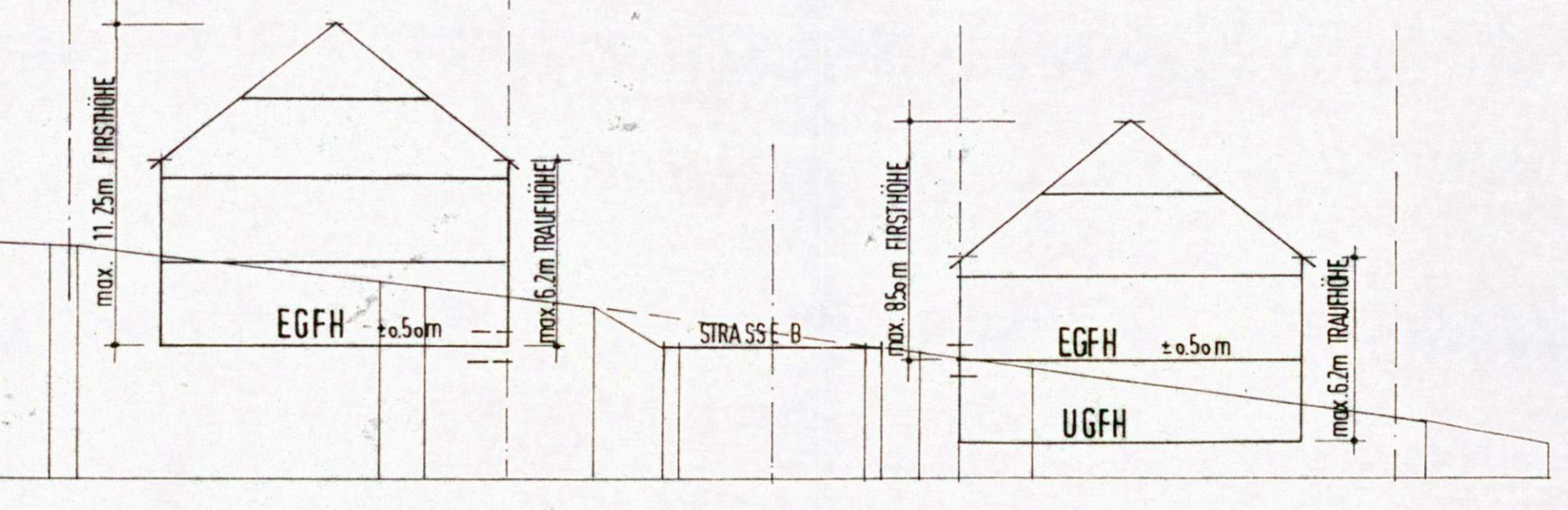
- 2. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 der Landesbauordnung -LBO- in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Nr. 24 S. 617)
- 2.1 **Außere Gestaltung des Gebäudes** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen (einschl. Garagen) sind nur in Putz oder Holz- und in hellen und gedeckten Farben zulässig.
"Schwarz" oder "Anthrax" sind nicht zulässig.
- 2.2 **Dächer**
2.2.1 **Dachform/ Dachneigung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
a) Zulässig sind Satteldächer. Walm- und Krüppelwalmfelder sind nicht zugelassen.
b) Die Dachneigung wird auf 28°- 40° festgelegt.
c) Die Dächer für Garagen sind bei den talseitigen Grundstücken dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Die bergseitigen Garagen sind ebenfalls dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen oder erdberdeckt auszuführen (Terrassen sind nicht zulässig). Die Dachneigung darf jedoch gegenüber dem Hauptdach differieren (mind. 28° - max. 40°).
d) Nebenanlagen sind mit Satteldach entspr. Ziff. 1.1.2 auszuführen.
- 2.2.2 **Dachgestaltung**
Es dürfen nur Ziegel oder Betonachsteine in der Farbe naturrot, rot oder rotbraun verwendet werden.
- 2.3 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 1 Telegrafennetzgesetz, nicht zulässig.
- 2.4 **Antennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Außenantennen sind nicht zulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sonst ist pro Gebäude nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.
- 2.5 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Von den Baugrundstücken ist eine Fläche von mind. 30% der maßgebenden Grundstücksfläche als unversiegelte offene Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist, unter Einbezug der im Plan eingezeichneten Bäume pro 150 qm Fläche mind. 1 heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
- 2.6 **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80m zugelassen. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 0,50m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.
Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedigungen bis 1,50m Höhe zugelassen, Mauern nur als Natursteinmauer bis zu 1,00m Höhe. Maschenrautzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
Es sind im Baugebiet keine sonstigen Mauern oder Pflanzsteine aus Beton zulässig. Terrassen können mit Hilfe von Natursteinblöcksitzen oder Trockenmauerwerk mit einer max. Höhe von 1m und einer Aufschüttung bis zur Gesamthöhe von max. 1,5m erstellt werden. (sh. Skizze)



STADT NIEDERSTETTEN
STADTTEIL OBERSTETTEN
BEBAUUNGSPLAN " ANGER "

SYSTEMSNITT STRASSE A
HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
M 1:200

PLANUNG:
ARCHITECTURBÜRO FRIEDERICH



STADT NIEDERSTETTEN
STADTTEIL OBERSTETTEN
BEBAUUNGSPLAN " ANGER "

SYSTEMSNITT STRASSE B
HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
M 1:200

PLANUNG:
ARCHITECTURBÜRO FRIEDERICH

Ausfertigung

Der hier vorliegende Bebauungsplan der Stadt Niederstetten für das Baugebiet "Anger", Gemarkung Oberstetten, bestehend aus Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften entsprechen dem Satzungsbeschlüß des Gemeinderates vom 26.03.1997.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planfeststellungsverfahren wurden eingehalten.

Ausgefertigt:
Niederstetten, 11.08.1997
Friederich
Finkenberger
Bürgermeister

Hinweis:

Die Bauanträge aller Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes sind zu gegebener Zeit - soweit im Einzelfall die Bauhöhe von 491 m üNN überschritten wird - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Wehrbereichsverwaltung V, militärische Luftfahrtsbehörde, zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs. 3 Nr. 1 a) Luftverkehrsgesetz)

Ferner wird darauf hingewiesen, daß auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukranes vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtsbehörde zu beantragen.

Angezeigt nach § 11 des Baugesetzbuches i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

Tauberbischofsheim, den

Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbaumeister -
Waldhaus

- VERFAHRENSVERMERKE:**
- 1 Aufstellungsbeschlüß durch den Gemeinderat am 30.10.97...
 - 2 Amtliche Bekanntmachung im Arbeitsblatt Nr. 54/96 am 18.12.96...
 - 3 Entwurfsbeschlüß durch den Gemeinderat am 29.01.97 Öffentliche Auslegung im Entwurf und Begründung von 13.02.97 bis 14.03.97 Bekanntmachung der Auslegung im Arbeitsblatt Nr. 06/97 am 05.02.97
 - 4 Satzungsbeschlüß gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat am 26.03.97
 - 5 Anzeige an das Landratsamt Main-Tauber-Kreis gem. § 11 BauGB mit Bericht vom 21.04.97/14.05.97
 - 6 Mitteilung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Erlaub von 06.09.97 RRO/S-Th/Ne Niederstetten
 - 7 Amtliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens im Arbeitsblatt Nr. 24/97 v. 20.09.97
 - 8 Variationen von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB wurden von der Rechtsaufsichtsbehörde nicht genehmigt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des gem. § 11 Abs. 3 durchgeführten Anzeigeverfahrens am 20.09.97 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 - 9 Der hier vorliegende Bebauungsplan "Anger" der Stadt Niederstetten, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (Lageplan und Textteil) vom 21.10.1996/18.12.1996/20.03.1997) stimmt mit dem Satzungsbeschlüß des Gemeinderats der Stadt Niederstetten vom 26.03.1997 überein. Die gesetzlichen Vorschriften über das Planfeststellungsverfahren wurden eingehalten.
- Niederstetten, den 26.08.97
- Friederich*
Finkenberger
Bürgermeister

**Main - Tauber - Kreis
Stadt Niederstetten
Stadtteil Oberstetten**

**Bebauungsplan
" Anger "**

1:500

Städtebauliche Planung
Mathias Friederich
Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Ing. Stadtplaner

21.10.1996 / 18.12.1996 / 20.03.1997