Textliche Festsetzungen Bebauungsplan "Anger" Niederstetten - Oberstetten

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach §9 Abs.1 Baugesetzbuch (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 Auflagebalken angebracht werden.Die Seitenteile dürfen nicht verglast 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 Ziegel einzudecken, falls sie nicht erdüberdeckt ausgeführt werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (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: Erdgeschoßfußbodenhöhe 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:
Erdgeschoßfußbodenhöhe 50cm unter der mittleren Straßenhöhe*) ± 50cm. Traufhöhe talseits max. 6,20m gemessen zwischen Untergeschoßfußbodenhöhe 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 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 Bezugsfertigkeit zu pflanzen. Zulässig sind nur einheimische Laubgehölze (z.B.Obstbäume, Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Esche, Rotbuche, Hainbuche, Eiche, Vogelbeere, usw.), Hecken, Sträucher (z.B.Haselnuß, Wildrose, Hartriegel, Schlehe, 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 ectr. erforderlich wird.
In der als Pflanzgebot ausgewiesenen Obstbaumwiese sind großkronige heimische Obstgehölze (z.B. Apfelbaum, Birnbaum, Kirschbaum, Zwetschgen, Walnuß, 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. Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt.

*) bezogen auf das jeweilige Baugrundstück

1.9 Aufschüttungen, Abtragungen 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 Breiten 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 Äußere 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 "Anthrazit" sind nicht zulässig.

2.2 Dächer
2.2.1 Dachform/ Dachneigung
(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)
a) Zulässig sind Satteldächer. Walm- und Krüppelwalmdächer 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 erdüberdeckt 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 Betondachsteine in der Farbe naturrot, rot oder rotbraun verwendet werden.

2.2.3 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

2.2.3.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Länge der Dachgauben darf max. 2,50m betragen (AUßenmaß).
- die Summe der Dachgauben (Gesamtlänge) darf nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite betragen;
- von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,00m einzuhalten;
- Der First muß mind. 1,00m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen;
- Dachdeckungen in Blech oder Glas sind zugelassen;

2.2.3.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von 1,50m und von der Traufe 0,80m einhalten. Sie dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.2.4 Dachüberstand

Der Dachüberstand (Dachvorsprung) darf max. 0,60m betragen.
Dies gilt nicht für gedeckte Sitzplätze und Balkone.

2.3 Niederspannungsfreileitungen

(§74 Abs.1 Nr.5 LBO)
Niederspannungsleitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in §1 Telegrafenwegegesetz, nicht zulässig.

2.4 Antennen

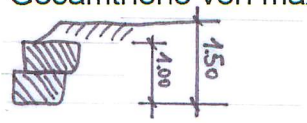
(§74 Abs.1 Nr.4 LBO)
Außenantennen sind nicht zulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sonst ist pro Gebäude nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

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 Natursteinmauern bis zu 1,00m Höhe. Maschendrahtzäune 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 Natursteinblocksätzen oder Trockenmauerwerk mit einer max. Höhe von 1m und einer Aufschüttung bis zur Gesamthöhe von max. 1,5m erstellt werden. (sh. Skizze)



2.7 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten
(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sind so wenig wie möglich zu versiegeln. Sie dürfen nur aus Pflastersteinen, Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche hergestellt werden.

2.8 Aufschüttungen , Abgrabungen und Stützmauern am Gebäude
(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Aufschüttungen oder Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis 1m Höhe zugelassen. Erforderliche Stützmauern sind bis 1m Höhe zulässig.

2.9 Werbeanlagen und Automaten
(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1qm Größe (bei doppelseitigen Werbeanlagen jede Seite max. 1qm) unterhalb der Traufe und am Gebäude angebracht, zulässig. Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften.
Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

2.10 Ordnungswidrigkeiten
(§75 LBO)
Ordnungswidrig nach §75 handelt, wer den aufgrund von §74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

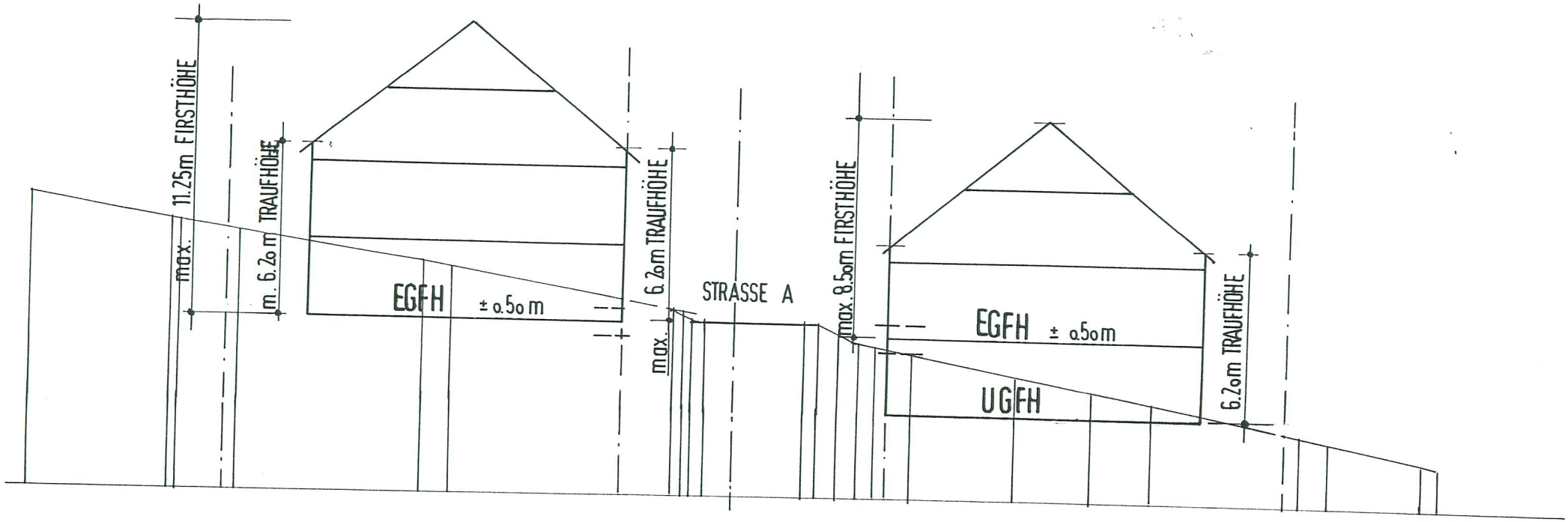
3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz
Es wird nachrichtlich auf das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz), §20 hingewiesen.

3.2 Bodenschutz
Es wird darauf hingewiesen, daß der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Niederstetten, den .....

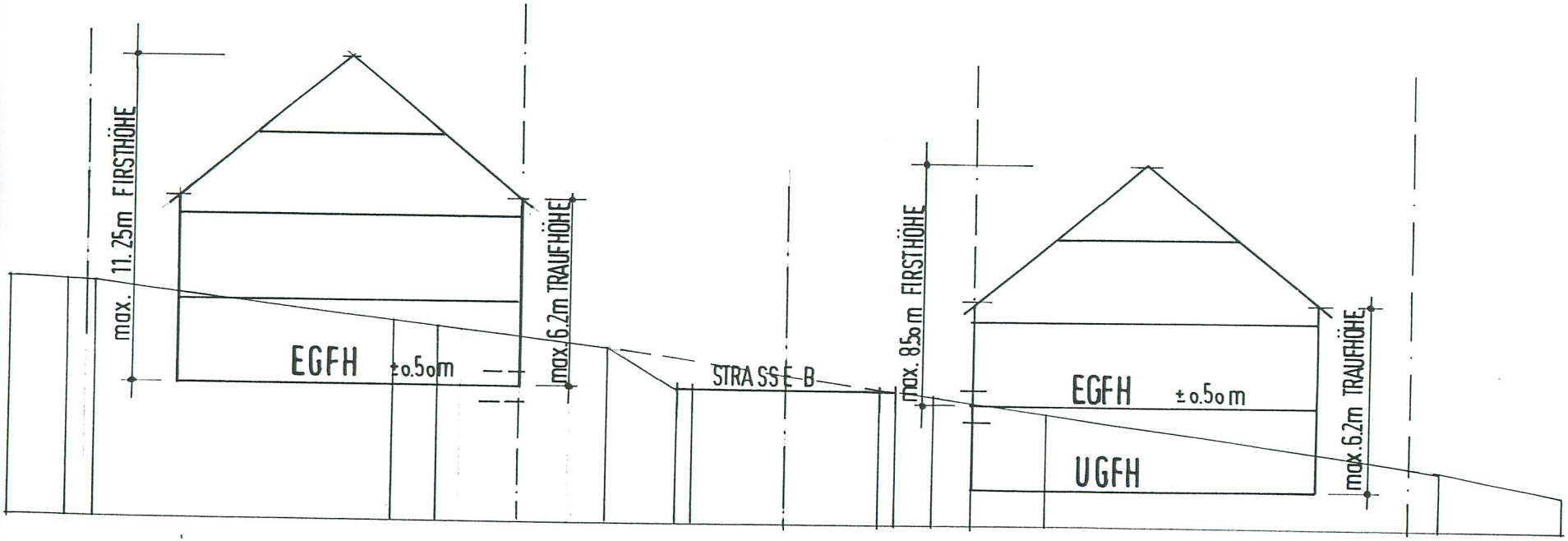
.....
(Finkenberger)
Bürgermeister



STADT NIEDERSTETTEN
STADTTEIL OBERSTETTEN
BEBAUUNGSPLAN " ANGER "

SYSTEMSCHNITT STRASSE A
HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
M 1:200

PLANUNG:
ARCHITEKTURBÜRO FRIEDERICH



STADT NIEDERSTETTEN
STADTTEIL OBERSTETTEN
BEBAUUNGSPLAN " ANGER "

SYSTEMSCHNITT STRASSE B
HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
M 1:200

PLANUNG:
ARCHITEKTURBÜRO FRIEDERICH

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat am ..... .
   Amtliche Bekanntmachung im .... am .....
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung vom ..... bis ..... .
   Amtliche Bekanntmachung im ..... am ..... .
3. Entwurfsbeschluß durch den Gemeinderat am ..... . Öffentliche Auslegung von Entwurf und Begründung von ..... bis ..... . Bekanntmachung der Auslegung im .... am ..... .
4. Satzungsbeschluß gem. §10 BauGB durch den Gemeinderat am ..... .
5. Anzeige an das Landratsamt Main-Tauber-Kreis gem. §11 BauGB mit Bericht vom ..... .
6. Mitteilung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis gem. §11 Abs.3 BauGB mit Erlaß vom ..... - Niederstetten.
7. Amtliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens im ..... .
8. Verletzungen von Rechtsvorschriften gem. §11 Abs.3 BauGB wurden von der Rechtsaufsichtsbehörde nicht geltend gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des gem. §11 Abs.3 durchgeführten Anzeigeverfahrens am ..... 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.....) stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats der Stadt Niederstetten vom ..... überein. Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Niederstetten, den .....

.....
(Finkenberger)
Bürgermeister

Main - Tauber - Kreis
Stadt Niederstetten
Stadtteil Oberstetten

Bebauungsplan
" Anger "

M 1 : 500

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

21.10.1996 / 18.12.1996