



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss nach § 3 Abs.1 BauGB am 06.11.1991
 Öffentliche Bekanntmachung (Amtsblatt Nr.51/91) am 18.12.1991
 Zustimmung zum Entwurf am 29.01.1992
 Beteiligung der Bürger (§ 3/1 BauGB)
 Anhörungstermin vom 19.12.91 bis 07.01.92
 (Amtsblatt Nr. 51/91) vom 18.12.91
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und
 Nachbargemeinden (§ 4/1 BauGB) bis 27.01.92
 Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 29.01.1992
 öffentlich ausgelegt nach § 3 Abs.2 BauGB
 vom 09.04.92 bis 11.05.92
 (Amtsblatt Nr. 13/92 vom 01.04.92)
 Als Satzung nach § 10 BauGB und § 73 LBO vom
 Gemeinderat beschlossen am 19.05.1992

Niederstetten, 19.05.1992
Kurt Finkenberger
 Kurt Finkenberger
 Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. 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 Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) werden folgenden Festsetzung getroffen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - In dem als MD 1 ausgewiesenen Dorfgebiet sind nur Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr. 1 u. 2 BauNVO (landwirtschaftliche Betriebe und dazugehörige Wohnungen/Wohngebäude sowie Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen) zulässig (§1 Abs.4 BauNVO).
 - In dem als MD 2 ausgewiesenen Dorfgebiet sind alle Nutzungen nach §5 Abs.2 zulässig (§1 Abs.4 BauNVO)
 - In dem als MD 3 ausgewiesenen Dorfgebiet sind nur Nutzungen nach §5 Abs.2 Nr.3 BauNVO zulässig (§1 Abs.4 BauNVO)
 - Höhenbeschränkung: Im Baugebiet mit Höhenbeschränkung (mHB) darf der Schnittpunkt Hauswandaußenseite/Dachoberfläche bergwärts nicht höher als 3,50m über festgelegtem Gelände liegen (§16 Abs.4 + §18 BauNVO).
 - Die angegebene Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstwert festgesetzt (§20 Abs.1 und §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
- Bauweise**
 - Offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - Offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO.
 - Besondere Bauweise
Offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 - Garagen sind in den Baukörper einzubinden und in die Dachform zu integrieren. Freistehende Garagen können ausnahmsweise nur im MD1 und mit Satteldach 35° - 48° zugelassen werden.
 - Die Zufahrten zu den Garagen im MD 2 sind nur an den dafür bezeichneten Stellen zulässig. Verschiebungen im Sinne des Bebauungsplanes sind zulässig.
- Verkehrsräume sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Auf den als Feldweg festgesetzten Verkehrsflächen ist Fahrverkehr nur zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zulässig.
- Leitungsrecht** (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 LR - A - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Niederstetten (Abwasserkanal).
 LR - EVS - Leitungsrecht zugunsten der EVS

- Öffentliche und private Grünflächen** (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 Auf der als Gartenland ausgewiesenen Fläche sind Gärten und Obstwiesen zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen von Bepflanzungen** (§9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)
 Im gesamten Plangebiet sind Nadelgehölze und Koniferen nicht zulässig.
 - Auf den mit Pflanzgebot für Einzelbäume belegten Flächen sind standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Falls erforderlich, kann die eingetzeichnete Lage im Sinne des Bebauungsplanes geringfügig verändert werden.
 - PFG 1: Die Uferböschungen des Aschbaches sind mit standortgerechten Ufergehölzen zu bepflanzen. Arten z.B. Feldahorn, Schwarzerle, Bluthartriegel, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Esche, Weide, Heckenkirsche.
 - PFB: Pflanzbindung für Gehölzgruppe
Das Feldgehölz am ehemaligen Mühlbach ist zu erhalten. Nachpflanzungen sind mit standortgerechten Arten durchzuführen.
 - PFG 2 : In der mit Pflanzgebot belegten Fläche sind nur einheimische Laub- und Obstgehölze zulässig.
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers** (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf dem Grundstück zu dulden.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§73 der Landesbauordnung -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 mit letzter Änderung vom 17.12.1990)-
 - Dachform: Satteldächer
 - Dachneigung: siehe Planeschild
 - Dachdeckung: mit rotenbraunen oder roten Ziegeln, für Wirtschaftsgebäude sind auch andere Materialien mit gleichem Farbton möglich
 - Stützmauern: dürfen nicht höher als 1,20m sein.
 - Es dürfen nur gedeckte Farben zur Anwendung kommen.

Hinweise:
 Infolge des geringen Wasserdrucks der öffentlichen Wasserversorgung müssen die einzelnen Grundstückseigentümer selbst für ausreichenden Wasserdruck sorgen, indem sie die jeweils notwendige Druckerhöhungsanlage erstellen, die mit einem Übergabehälter ausgestattet sein muß, damit Geräuschbelastigungen der übrigen Abnehmer weitgehend vermieden werden.

Aufgehobene Vorschriften:
 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

- Zeichenerklärung:**
- Art der Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-15 BauNVO)
- MD 1 Dorfgebiet (§5 BauNVO) s. Textteil Nr.1.1
 MD 2 Dorfgebiet (§5 BauNVO) s. Textteil Nr.1.2
 MD 3 Dorfgebiet (§5 BauNVO) s. Textteil Nr.1.3
- II Maß der Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16-20 BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16 Abs.4 BauNVO), siehe Textteil Nr.1.4
 mit Höhenbeschränkungen, s. Textteil Nr.1.4
 mHB 0,4 (0,8)
 Geschößflächenzahl GFZ §20 BauNVO
- offene Bauweise, s. Textteil Nr.2.2
 offene Bauweise (nur Einzelhäuser), s. Textteil Nr. 2.1
 besondere Bauweise, s. Textteil Nr. 2.3
- Die Stellung der baulichen Anlagen**
 Hauptfirstrichtung
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 überbaubare Grundstücksfläche
 Baugrenze §23 Abs.3 BauNVO
- Ein- und Ausfahrten für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB) s. Textteil Nr.3.2
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 öffentliche Verkehrsflächen
 Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Feldweg mit beschränkter Fahrerlaubnis, s. Textteil Nr.4
- Versorgungsflächen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
 Trafostation der EVS

- Die Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen** (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 Leitungsrecht zugunsten der Stadt, Abwasserleitung, s. Textteil Nr. 5
 Leitungsrecht zugunsten der EVS,20 KV Freileitung,s. Textteil Nr. 5
- Öffentliche und Private Grünflächen** (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 Öffentliches Grün, Privates Grün
 Gartenland, s. Textteil Nr.6
- Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen** (§9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)
 Pflanzgebot für Einzelbäume, s. Textteil Nr. 7.1
 Pflanzgebot für Ufergehölze, s. Textteil Nr. 7.2
 Pflanzbindung für Gehölzgruppe, s. Textteil Nr. 7.3
 Pflanzgebot für einheimische Laubgehölze,s. Textteil Nr.7.4
- Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers** (§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)
 Straßenböschungen geplant, s. Textteil Nr. 8
 Straßenböschungen vorhanden
- Sonstige Festsetzungen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung
 Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
 Satteldach mit Dachneigung
- Nachrichtliche Übernahme**(§9 Abs.6 BauGB)
 Gewässer II. Ordnung (Aschbach) nach den Wasserhaushaltsgesetzen
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | | |
|--------------------------|------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschößflächenzahl |
| Dachform mit Dachneigung | Bauweise |

AUSFERTIGUNG
 Vorliegender Bebauungsplan "Mühlberg II" in Herrenzimmern bestehend aus:
 - Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen
 - Textliche Festsetzungen
 - Satzung
 - Begründung

entspricht dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Niederstetten vom 19.05.1992.

Die gesetzlichen Voorschriften über das Planungsverfahren wurden eingehalten. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis in Tauberbischofsheim angezeigt. Mit Verfügung vom 15.11.1993, Az.: A20/Ko/Br, hat das Landratsamt Main-Tauber-Kreis mitgeteilt, daß dieser Bebauungsplan ordnungsgemäß zustande gekommen ist und daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Ausgefertigt:
 Niederstetten, den 16.11.1993
Kurt Finkenberger
 Kurt Finkenberger
 Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist mit Planbezeichnung und Umschreibung des Plangebietes am 18.11.93 in Amtsblatt der Stadt Niederstetten Nr.46/93 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit seit 18.11.93 rechtsverbindlich.

Niederstetten, den 18.11.1993
Kurt Finkenberger
 Kurt Finkenberger
 Bürgermeister

Main - Tauber - Kreis
Stadt Niederstetten
Stadtteil Herrenzimmern

Bebauungsplanänderung / -erweiterung
" Mühlberg II "
M 1 : 500

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

29.01.1992/ 19.05.92

Friederich