



WA	0.4
o	ED
II	FD
PD	SD
10° - 20°	30° - 40°

### Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
<b>0.4</b>	Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag § 19 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. Eintrag in Nutzungsschablone § 16 BauNVO
<b>SD</b> 30° - 40°	Dachform und Dachneigung gem. Planeintrag, Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD) hier: 30° - 40° für Satteldach § 74 LBO
<b>FH SD/PD max</b>	Maximale Firsthöhe (FH) gem. Planeintrag für Sattel- und Pultdach (SD/PD) in Metern üNN
<b>GH FD max</b>	Maximale Gebäudehöhe (GH) gem. Planeintrag für Flachdach (FD) in Metern üNN
<b>EFH EG</b>	Eingangsfußbodenhöhe Erdgeschoss (EFH EG) gem. Planeintrag in Metern üNN als Mindestmaß
Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
<b>o</b>	Offene Bauweise gem. Planeintrag § 22 BauNVO
<b>ED</b>	Zulässige Haustypen gem. Planeintrag, hier: Einzelhaus (E), Doppelhaus (D) § 22 BauNVO
<b>Blue outline</b>	Baugrenze § 23 BauNVO
<b>Arrow</b>	Hauptfirstrichtung für Sattel- und Pultdächer gem. Planeintrag
Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
<b>Yellow</b>	Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	
<b>Green</b>	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsgrünfläche
Anpflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB	
<b>Green circle</b>	Erhalt von Einzelbäumen, s. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 10.1
<b>Green circle with dot</b>	Anpflanzen von Einzelbäumen, s. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 10.2
<b>Green squares</b>	Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern s. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 10.3
<b>Green circles with dots</b>	Fläche für die Anpflanzung von Heckensträuchern, s. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 10.4
Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB	
<b>Dashed line</b>	Umgrenzung Steinriegel, nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (entfällt und wird gleichwertig ersetzt)
Sonstige Planzeichen	
<b>Black dashed line</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
Informationen ohne Festsetzungscharakter	
<b>8.00</b>	Vermaßung in Meter, hier 8,00 m
<b>Dotted line</b>	Vorschlag Grundstücksgrenzen
<b>Thin line</b>	Höhenlinien (Bestand)
<b>Hand icon</b>	Böschung zur Herstellung des Straßenkörpers

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

#### Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gem. Planeintrag festgesetzt. Die Ausnahme nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag (0,4) als Höchstmaß festgesetzt.  
2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag (II) als Höchstmaß festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
Die Firsthöhe für Sattel- und Pultdächer (FH SD/PD max) ist gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Metern über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach ist gemäß Planeintrag (GH FD max) als Höchstmaß in Metern über NN festgesetzt.  
Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH SD/PD max) ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie des Hauptdachs. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe GH FD max ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Attika bzw. höchster oberer Abschluss der Außenwand).
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
3.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.  
3.2 Die zulässige Hausform (nur Einzel- und Doppelhaus) ist gemäß Planeintrag festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 (5) BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt. Sie gelten nur oberirdisch. Eine hangseitige Überschreitung der Baugrenzen südwestlich der Erschließungsstraße ist zur Unterbauung von Garagen/ Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig, wenn diese Anlagen seitlich an den Hauptbaukörper angebaut sind.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist gemäß Planeintrag festgesetzt. Der Hochpunkt des geneigten Daches (First) ist bei Pultdächern unter Einbeziehung der festgesetzten Hauptfirstrichtung auf der Nordostseite (bergseitig) des Gebäudes anzuordnen. Innerhalb des nördlichsten Baufensters ist der First auf der Nordwestseite anzuordnen. Innerhalb des südlichsten Baufensters kann der First auf der Nordost- oder der Nordwestseite angeordnet werden.
- Stellplätze, Garagen/ Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)**  
6.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie innerhalb des Bereichs von der vorderen straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zur hinteren Flucht der jeweiligen festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.  
6.2 Nebenanlagen/ Geräteschuppen (§ 23 (5) BauNVO): Geräteschuppen, Gewächshäuser und vergleichbare Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn es sich um eine bauliche Anlage bis 15 m³ Volumen handelt. Je Grundstück ist nur eine derartige Nebenanlagen zulässig.  
6.3 Nebenanlagen/ Stützmauern: Stützmauern zur Herstellung von Terrassen und ebenen Gartenflächen dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m errichtet werden. Größere Höhenunterschiede sind durch weitere Stützmauern zu terrassieren.
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)**  
Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist gemäß Planeintrag festgesetzt.
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)**  
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche ist gemäß Planeintrag festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
9.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° (Garagen/ Carports als separate Baukörper) sind zu begrünen.  
9.2 Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind mit wasserundurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke) herzustellen.
- Anpflanzen und Erhalt von Einzelbäumen, Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**  
10.1 Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)  
An den gemäß Planeintrag festgesetzten Standorten sind die bestehenden Bäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.  
10.2 Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
An den gemäß Planeintrag festgesetzten Standorten sind standortgerechte, einheimische Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets können die festgesetzten Baumstandorte bis zu einem Maß von max. 1,00 m verschoben werden. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbau zu pflanzen. Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume (Erhalt und Anpflanzung) sind anzurechnen.  
10.3 Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)  
Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche sind die bestehenden Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.  
10.4 Fläche für die Anpflanzung von Heckensträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche ist eine freiweisende mind. 1,50 m breite und mind. 1,70 m hohe Strauchhecke anzupflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Sträucher zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**  
Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.
- Höhenlage (§ 9 (3) BauGB), Eingangsfußbodenhöhe EFH EG**  
Die Eingangsfußbodenhöhe für das Erdgeschoss EFH EG ist als Mindestmaß gemäß Planeintrag in Metern über NN für die Bebauung südwestlich der Erschließungsstraße (talseitige Bebauung) festgesetzt.

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

- Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**  
Die Dachform- und -neigung sind gemäß Planeintrag festgesetzt.  
Für untergeordnete Gebäudeteile können abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden. Garagen und Carports sind mit begrüntem Flachdach (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.1) mit einer Neigung bis zu 10° zu errichten.  
Die Dächer von Doppelhäusern sind in ihrer Dachgestaltung (Dachform und -neigung) sowie Dachaufbauten/ Dacheinschnitte (siehe Bauvorschrift Nr. 1.2) und Dacheindeckung (siehe Bauvorschrift Nr. 1.3) einheitlich zu gestalten.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte**  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen bei Satteldächern in der Summe maximal die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite (nicht Trauflänge) einnehmen. Je Dachseite sind entweder nur Aufbauten oder Einschnitte zulässig. Je Dachseite darf auch nur eine einheitliche Gaubenseite errichtet werden. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte dürfen den First nicht unterbrechen.  
(Technische) Aufbauten auf Flachdächern müssen um mind. 0,50 m von der nächstgelegenen Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und dürfen in ihrer Höhe die Oberkante Attika um ein Maß von maximal von 0,50 m überschreiten.
- Dacheindeckung**  
Geneigte Dächer sind nur mit Dachdeckungselementen in den Farbtönen naturrot über rotbraun bis braun zulässig. Leuchtende und grelle Farben, reflektierende Materialien (auch Metalleindeckungen) und glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Ausnahme: Solaranlagen (siehe Bauvorschrift Nr. 1.). Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.1).
- Solaranlagen**  
Solaranlagen sind auf den Hauptdachflächen von Sattel- und Pultdächern zulässig. Sie sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung wie die Dachfläche (parallel zur Dachfläche) anzubringen. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dachhaut darf maximal 0,30 m betragen.  
Bei Flachdächern müssen Solaranlagen um mindestens 0,50 m von der nächstgelegenen Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und dürfen in ihrer Höhe die Oberkante Attika um ein Maß von maximal 0,50 m überschreiten. Solaranlagen sind bei Flachdächern nur als aufgeständerte Anlagen in Kombination mit Dachbegrünung (s. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.1) zulässig.
- Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**  
Leuchtende und grelle Farben sowie lichtreflektierende Materialien (Ausnahme: Glas) sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig.
- Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**  
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m und in Form von Hecken und Hecken in Kombination mit Zäunen errichtet werden. Sockelmauern dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m errichtet werden.  
Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5 m in Form von Hecken, Zäunen und Kombinationen aus Hecken mit Zäunen zulässig. Mauern sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**  
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

### Hinweise

- Niederschlagswasserbeseitigung / Nutzung des Niederschlagswassers**  
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder zu nutzen, sofern dies schadlos möglich ist. Die Regelungen des § 55 (2) WHG und § 46 (2) Nr. 2 WG für Baden-Württemberg sind zu beachten. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist anzuwenden.  
Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten: ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes, genügend große Versickerungsflächen, nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.  
Die Installation einer Regenwasseranwendung (Brauchwasseranlage) ist nach den Bestimmungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Die Errichtung einer Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt und dem Trinkwasserversorger spätestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen. Die Regelungen der Trinkwasserverordnung sind zu berücksichtigen. Regenwasserbehälter/ Zisternen müssen über einen ordnungs-gemäßen Überlauf verfügen.
- Entwässerung**  
Südlich der Erschließungsstraße ist die Entwässerung der Untergeschosse nicht im Freispiegelgefälle möglich, so dass Hebeanlagen zur Entwässerung der Untergeschosse/ Hanggeschosse installiert werden müssen.
- Alllasten und Boden**  
Im Plangebiet sind keine Alllasten zu erwarten. Werden dennoch im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt abzustimmen.
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**  
Veränderungen an den für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungsfächen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, dass eine Beeinträchtigung des angrenzenden Straßenkörpers nicht erfolgt. Abgrabungen oder die Errichtung von Stützmauern im Böschungsbereich bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Straßenbausträgers (Stadt Niederstetten). Die Genehmigung ist vor dem Beginn der Bauarbeiten auf dem Grundstück bei der Stadtverwaltung Niederstetten schriftlich zu beantragen, dabei sind soweit erforderlich auch geeignete statische Nachweise vorzulegen. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.
- Artenschutz**  
Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) sowie ggf. § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.  
Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebiets.

Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: Die Rodung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und Wochenstuhlzweigen von Fledermäusen in der Zeit vom 1. Oktober und 28. Februar. Vor der Rodung des Baumbestandes muss eine Betroffenheit von überwinternden Arten (winterschlafende Säugetiere) ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Nisthilfen sind an den Bäumen in der Umgebung anzubringen.

### Fortsetzung Hinweise

- Die Rodung der Gehölze auf und um den Steinriegel muss im Herbst/ Winter (ab Oktober) erfolgen. Im darauffolgenden Frühjahr ist der Steinriegel bei geeigneter Witterung auf Reptilien zu untersuchen (Sichprüfung). Sollten Reptilien festgestellt werden, sind diese vor Baubeginn durch eine biologische Baubegleitung abzufangen und auf benachbarte Steinriegel oder Böschungen umzusetzen (evtl. artenschutzrechtl. Ausnahme erforderlich).
- Die Rodung der Wurzelstöcke darf erst im Frühjahr ab April erfolgen. Das Abtragen des Steinriegels hat zwischen Mitte April - Mitte Mai unter Aufsicht einer biologischen Baubegleitung zu erfolgen.
- Vor dem Abriss des Hühnerstalls (Flurstück Nr. 81/4 bzw. 81/2) ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine belegten Vogelneester oder Fledermausquartiere vorhanden sind.
- Gesetzlich geschütztes Biotop / Ausgleich**  
Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop (Steinriegel) entfernt. Der Verlust des geschützten Biotops soll mit der folgenden Maßnahme außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden:  
Anlegen eines neuen Steinriegels bzw. Versetzen des bestehenden Steinriegels auf die Grenze zwischen den Flurstücken 252 und Nr. 256, Gemarkung Rüsselhausen.  
Der Antrag auf Ausnahme für das geschützte Biotop wurde gemäß Schreiben vom 28.07.2020 durch das Landratsamts Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt genehmigt.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Bauuntersuchungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)



### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Rüsselhausen Ost" gem. § 13b BauGB

12.08.2019

Planmaßstab: 1:500 i.O.

### Verfahrensvermerke, Bebauungsplan gem. § 13b BauGB

Aufstellungsbeschluss	- § 2 (1) BauGB	am	21.09.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung)	- § 3 (1) BauGB	am	09.10.2017
Auslegungsbeschluss	- § 3 (2) BauGB	am	23.01.2019
Bekanntmachung	- § 3 (2) BauGB	am	13.02.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	- § 3 (2) BauGB	vom	25.02.2019
Beteiligung der Behörden	- § 4 (2) BauGB	vom	25.02.2019
mit Schreiben/ E-Mail vom 25.02.2019		bis	29.03.2019
Auslegungsbeschluss	- § 4a (3) BauGB	am	16.10.2019
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute verkürzte Auslegung)	- § 4a (3) BauGB	vom	04.11.2019
Erneute Beteiligung der Behörden	- § 4a (3) BauGB	vom	04.11.2019
mit Schreiben/ E-Mail vom 04.11.2019		bis	25.11.2019
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am	23.09.2020
In Kraft treten mit Bekanntmachung im Amtsblatt	- § 10 (3) BauGB	am	.....

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans, der textlichen Festsetzungen und der Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Stadt Niederstetten, .....  
Heike Naber, Bürgermeisterin

**schreiberplan**  
Stadtentwicklung  
Landschaftsarchitektur  
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Speri-Schreiber  
Partnerschaftsgesellschaft mbH  
Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart  
Telefon: 0711 / 997 130-0  
E-Mail: sp@schreiberplan.de  
Internet: www.schreiberplan.de