

Stadt Niederstetten



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften Bebauungsplan

„Sperrlohe IV, 2. BA – 2. Änderung“

12.06.2012 / 26.09.2012

VERFAHRENSVERMERKE:

- | | |
|---|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am | 16.05.2012 |
| Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am | 31.05.2012 |
| 2. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | 20.06.2012 |
| Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften
und Begründung gem. §3 (2) BauGB vom 16.07.2012 bis | 15.08.2012 |
| Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt am | 04.07.2012 |
| 3. Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs.2 BauGB vom 16.07.2012 bis | 15.08.2012 |
| 4. Satzungsbeschlüsse gem. §10 (1) BauGB und §74 LBO in Verbindung
mit §4 GemO BW durch den Gemeinderat am | 26.09.2012 |
| 5. Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am | 04.10.2012 |
| 6. Inkrafttreten am | 04.10.2012 |

Niederstetten, den 04.10.2012

.....
Rüdiger Zibold
Bürgermeister

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. 416).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA – allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

In Anwendung von § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.1 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14-21a BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zur Größe von 15 qm Grundfläche zulässig. Sie sind bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

1.2.1 Höhenlagen der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude wird entsprechend Planeintrag festgelegt. Sie darf $\pm 0,50\text{m}$ zum Planeintrag differieren.

1.2.2 Höhen der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Max. 9,00 m, gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Dachfirst (höchster Punkt des Daches). Die Traufhöhen der Gebäude werden auf max. 6,50m, gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand festgelegt.

1.3 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit Ihren Einfahrten

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i. V. m. §23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Gemeinschaftsgaragen zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5.0m als Stauraum einzuhalten.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.

- 1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau abgewichen werden.
- 1.6 Öffentliche Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und §1a Abs.3 BauGB)
Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten.
- 1.7 Grünordnerische Festsetzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB und § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)
- 1.7.1 Pflanzbindung und Pflanzgebote**
(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)
Alle Pflanzungen müssen spätestens bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Je Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Neupflanzungen und mit Pflanzbindung festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten. Grünflächenanteile ohne zusätzliche Pflanzgebote oder –bindungen sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.
- 1.7.2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen**
Auf den festgesetzten Flächen sind entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation standortgerechte und naturraumtypische Bäume und Sträucher zu pflanzen. (Es wird auf die Gehölzliste des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis verwiesen). Pflanzausfälle sind zur Entwicklung und Erhaltung ihrer vielseitigen Funktionen in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.
- 1.8 Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
LR 1 – Leitungsrecht zugunsten der Stadt Niederstetten (Abwasserableitung).
LR 2 – Leitungsrecht zugunsten der EnBW und Stadt Niederstetten (Strom, Gas, Wasser).
Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zugelassen.
- 1.9 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen weder direkt noch indirekt angestrahlt werden.
- 1.10 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**
(§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)
- 1.10.1** 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.
Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50m breiter Grundstückstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt.
- 1.10.2** 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. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 und §75 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Zulässig sind freie Dachformen.

2.2.2 Dachgestaltung

Blendende oder reflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

2.3 Werbeanlagen

(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1,00 qm Größe unterhalb der Traufe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

2.4 Gestaltung der Abstellflächen, der Stellplätze und der Zufahrten

(§74 Abs.1 Nr. 1 und 3 LBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster) herzustellen.

2.5 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe bis zu 1,25 m zulässig. Drahtzäune sind mit einer davorliegenden Hecke abzupflanzen. Gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und den Wegen ist ein Abstand von 0,50m einzuhalten. Stützmauern sind als Natursteinmauern mit einer max. Höhe von 1,00m zulässig.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von mind. 50 % der Dachflächen und Terrassen ist über ein getrenntes Leitungssystem, Zisternen auf den Grundstücken zuzuleiten. Das Fassungsvermögen dieser Zisternen muss insgesamt 10 cbm betragen, wobei 6 cbm als Brauchwasser zu nutzen sind. 4 cbm sind als Regenrückhaltevolumen zur Pufferung von Abfluss spitzen bei Starkregenereignissen vorzuhalten. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert innerhalb von ca. 6 Stunden über die offenen Gräben in den Mischwasserkanal abgegeben werden. Die Zisternen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

2.7 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

(§74 Abs.1 Nr.1 und 3 LBO)

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1,00 m zulässig.

2.8 Ordnungswidrigkeiten

(§75 LBO)

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

3. HINWEISE

3.1 Festlegung der Geländeoberfläche

siehe LBOVVO (Ges. Bl. 1995 S.794)

3.2 Denkmalschutz

(§20 Denkmalschutzgesetz)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

3.3 Bodenschutz

Der Massenausgleich des Bodenaushubes soll auf dem Grundstück erfolgen. Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,5 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

3.4 Wasserschutzgebiet

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserschutzgebietes Burgwiesenquellen, Niederstetten. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 25.04.1990 sind zu beachten.

3.5 Bauschutzbereich für den Flugplatz Niederstetten und Schutzbereich für die Bundeswehr-Verteidigungsanlage Wermutshausen

Bei Bauvorhaben sind die Bestimmungen der §§ 12 ff. LuftVG einzuhalten. Bauvorhaben mit einer Überschreitung der Bauhöhe von m ü. NN sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Wehrbereichsverwaltung Süd vorzulegen.

Das vorgesehene Plangebiet 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 Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Für das Aufstellen und den Betrieb von Baukränen ist die vorherige Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – erforderlich. Auf das Merkblatt für die Errichtung einer Baustelle innerhalb eines militärischen Bauschutzbereiches wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt in dem für die Verteidigungsanlage Wermutshausen angeordneten Schutzbereich. Die Bestimmungen über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichsgesetz) sind zu beachten.

3.6 Energiegewinnung

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind im Bereich des Wasserschutzgebietes nicht zulässig.

Die Nutzung von Erdwärmekollektoren /- k﻿örben ist unter bestimmten Voraussetzungen im Wasserschutzgebiet möglich. Die Zulässigkeit wird durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt – geprüft.

Es wird auf die Anzeigepflicht und ggf. Erlaubnispflicht bei der Ausführung von Anlagen zur Nutzung von Erdwärme (wie z. B. Erdwärmekollektoren, Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen) beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt hingewiesen.

3.7 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Parkstreifen, öffentliches Verkehrsgrün und Gehwege ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen: Pflanzliste des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis