

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

MD	a
0.6	E
FH max 442 m üNN	

Planzeichenerklärung / Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MD	Dorfgebiet MD	§ 5 BauNVO
0.6	Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. Planeintrag, hier: 2 Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
FH max.	Firsthöhe (FH) als Höchstmaß gem. Planeintrag in m üNN, hier max. 442 m üNN	§ 18 BauNVO
SD, WD	Dachform gem. Planeintrag, hier: Satteldach (SD), Walmdach (WD)	§ 74 LBO
20° - 45°	Dachneigung für Satteldächer und Walmdächer gem. Planeintrag, hier: 20° - 45°	§ 74 LBO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a	Abweichende Bauweise s. Planungsrechtliche Festsetzung 3.1	§ 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser (E)	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO

Nutzungsschablone (Festsetzungen gem. Planeintrag)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl GRZ	Hausform
Max. Firsthöhe in m üNN	

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

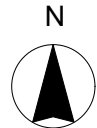
	Erhalt von Einzelbäumen s. Planungsrechtliche Festsetzung 6.1
	Anpflanzen von Einzelbäumen s. Planungsrechtliche Festsetzung 6.2
	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern s. Planungsrechtliche Festsetzung 6.3

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Dachneigung	§ 16 (5) BauNVO

Informationen ohne Festsetzungscharakter

Vermaßung in Meter



Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet MD gem. Planeintrag festgesetzt.

Tankstellen sind innerhalb des festgesetzten Dorfgebiets MD nicht zulässig.

Die gem § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vernügnungsstätten sind im festgesetztem Dorfgebiet MD nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ
Die Grundflächenzahl ist gem. Planeintrag (0,6) als Höchstmaß festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, unterirdische bauliche Anlagen) ist nicht zulässig.

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse (I, II) ist gem. Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

- 2.3 Maximale Firsthöhe FH max. = 442.00 m üNN
Innerhalb des Dorfgebiets MD wird die Firsthöhe FH als Höchstmaß gemäß Planeintrag in Metern über Normalnull (üNN) festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf maximal 20 m betragen.
- 3.2 Im Dorfgebiet MD sind Gebäude nur als Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 4.1 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gem. Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Offene, nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

6. Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Erhalt von Bäumen
An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind die Bestandbäume zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die Baumstandorte für Ersatzpflanzungen können bis max. 2,00 m verschoben werden.
- 6.2 Anpflanzen von Bäumen
An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind standortgerechte, einheimische Bäume anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte können bis max. 5,00 m verschoben werden.
- 6.3 Anpflanzen von Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine freiwachsende Strauchhecke in einer Höhe von mindestens 1,20 m anzupflanzen. Es sind einheimische Gehölze zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die Dachform- und neigung sind gem. Planeintrag festsetzt.

Für untergeordnete Gebäudeteile können abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

Garagen und Carports können mit Flachdach errichtet werden. **Die Errichtung von Gründächern ist zulässig.**

- 1.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind im festgesetzten Dorfgebiet MD nicht zulässig.

- 1.3 Dacheindeckung
Die Dächer der Gebäude sind mit nichtglänzendem / blendungsfreiem Material einzudecken. Ausnahme: Solaranlagen (s. Örtliche Bauvorschrift 1.4)

- 1.4 Solaranlagen
Solaranlagen sind auf den Hauptdachflächen zulässig. Sie sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzubringen.

Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder zu nutzen. Die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG und § 46 Abs. 2 Punkt 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.

2. Nutzung des Niederschlagswassers/ Brauchwasseranlage

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasseranlage) in 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.

3. Altlasten und Boden

Im Plangebiet sind keine Altlasten zu erwarten. Werden dennoch im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt abzustimmen.

4. Artenschutz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) sowie ggf. § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand sind außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 01.10. bis Ende Februar vorzunehmen.

Baumaterialien und Baufahrzeuge sollen außerhalb des Plangebiets gelagert / aufgestellt werden.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets (WSG) REUTALQUELLE, Wildentierbach. Die Bestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung (128-071 vom 09.10.1991) sind einzuhalten.



Lage des Geltungsbereichs im Stadtteil Wildentierbach



Stadt Niederstetten
Landkreis Main-Tauber-Kreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Wildentierbach Stöckichweg"

ENTWURF
02.10.2017

schreiberplan

Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Planmaßstab: 1:500 i.O.

Verfahrensvermerke, Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss	- § 2 (1) BauGB	am	19.04.2017
Bekanntmachung	- § 2 (1) BauGB	am	16.08.2017
Auslegungsbeschluss	- § 3 (1) BauGB	am	14.06.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	- § 3 (1) BauGB	vom	23.08.2017
		bis	15.09.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben vom 02.08.2017	- § 4 (1) BauGB	vom	03.08.2017
		bis	04.09.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	- § 3 (2) BauGB	vom
		bis
Beteiligung der Behörden und TöB	- § 4 (2) BauGB	vom
		bis
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am
In Kraft getreten 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,

.....
Rüdiger Zibold, Bürgermeister