

STADT TAUBERBISCHOFSSHEIM

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"GÖTZENBERG"

AUF DER

GEMARKUNG DITTWAR

AUFTRAGGEBER:

STADT TAUBERBISCHOFSSHEIM

ERSTELLT DURCH DIE
*ibu - INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
UND UMWELTECHNIK mbH*



INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	Seite 2
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	Seite 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	Seite 3
1.3 Höhe der baulichen Anlagen.....	Seite 3
1.4 Bauweise.....	Seite 3
1.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen.....	Seite 3
1.6 Verkehrsflächen.....	Seite 4
1.7 Pflanzgebot.....	Seite 4
1.8 Techn. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	Seite 4
1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	Seite 4
1.10 Begrenzung der Wohnungszahl.....	Seite 5
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
2.1 Festsetzung der Gebäudehöhe.....	Seite 5
2.2 Festsetzung der Gebäudetiefe.....	Seite 5
2.3 Dächer.....	Seite 5
2.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	Seite 7
2.5 Antennen.....	Seite 7
2.6 Niederspannungsfreileitungen.....	Seite 7
2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.....	Seite 7
2.8 Einfriedungen.....	Seite 7
2.9 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagwasser.....	Seite 8
2.10 Ordnungswidrigkeiten.....	Seite 8
3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	Seite 8

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "GÖTZENBERG" AUF DER GEMARKUNG DITTWAR

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (Gbl. S: 617).
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG- v. 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Götzenberg“ in Dittwar wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

1.2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgelegt.

1.2.3 Die Zahl der Vollgeschosse ist generell mit max. einem Vollgeschosse festgelegt.

1.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

FIRSTHÖHE (FH)

1.3.1 Die max. Firsthöhe wird gemessen ab der festgelegten Erdgeschoßrohfußbodenhöhe bis OK Dachziegel.

1.3.2 Die Firsthöhe darf max. 7,50 m betragen.

1.4 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, jedoch entsprechend Einschrieb im Lageplan.

1.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

1.5.1 STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN

1.5.1.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der vorgesehenen Garagenflächen zulässig.

1.5.1.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.1.3 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden; sie sind zum Beispiel mit Rasenpflaster, Pflasterstein mit Rasenfuge, wasserdurchlässigem Pflaster oder als Schotterrasen auszuführen.

1.5.2 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.

Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten oder Bordsteine), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

1.7 PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Auf den im Lageplan festgelegten Flächen mit Pflanzgebot sind heimische und standortgerechte Bäume (Hochstämme, Laubgehölze) und Sträucher zu pflanzen.

1.7.2 Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind je Grundstück mindestens zwei großkronige einheimische Laubbäume oder Hochstammobstbäume anzupflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.8 TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.9.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.9.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstückstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.

1.10 BEGRENZUNG DER WOHNUNGSZAHL
(§ 9 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind in den Einzelhäusern max. drei Wohnungen und in Doppelhäusern (je Haushälfte) max. 2 Wohnungen zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)

2.1 FESTSETZUNG DER GEBÄUDEHÖHE
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Giebel der Baukörper (Haupt- und Nebengiebel) dürfen eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten. Diese Höhe wird vom tiefsten Geländepunkt, der an die Giebelseite anschließt, bis OK First gemessen

2.2 FESTSETZUNG DER GEBÄUDETIEFE
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Tiefe der freistehenden Giebel der Hauptbaukörper (Gebäudebreite) darf 12,00 m nicht überschreiten.

2.3 DÄCHER
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.3.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE

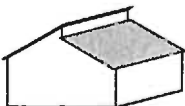
2.3.1.1 Dachform: Satteldach SD



Walmdach WD



Im First versetztes Pultdach PD(v)



2.3.1.2 Dachneigung: 25° - 38 °

Hinweis: Bei der Wahl der Dachneigung ist die maximal zulässige Firsthöhe zu beachten.



2.3.2 DACHFORM UND NEIGUNG DER NEBENANLAGEN, GARAGEN UND CARPORTS

- 2.3.2.1 Freistehende, d.h., nicht an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind mit derselben Dachform und derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.
- 2.3.2.2 Garagen und Carports können auch mit einem vegetabil begrünten Flachdach (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.
- 2.3.2.3 Aneinandergebaute Garagen und Carports sind bezüglich der Gestaltung, Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

2.3.3 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

- 2.3.3.1 Als Dachaufbauten sind nur Schlep-, Giebel-, Walm- (Trapez-) und Dreiecksgauben sowie Gauben mit gewölbter Dachform zulässig.

2.3.3.3 Pro Gebäudeseite sind zulässig:

- eine Dachgaube mit einer max. Breite von höchstens 1/3 der Trauflänge
- zwei Dachgauben mit einer max. Breite von 2,50 m, wobei die Summe der Gaubenbreite im Verhältnis zur Trauflänge höchstens ein Drittel betragen darf.

Bei Walm- bzw. Trapezgauben wird die Breite an der oberen Gaubendachfläche gemessen, die Breite am Fußpunkt darf jedoch max. 4,50 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 1,00 m, gemessen am Fußpunkt der Gaube, betragen

- 2.3.3.3 Der Abstand zwischen Fußpunkt der Gaube und Ortgang muß mind. 1,5 m betragen.

- 2.3.3.4 Der First der Giebelgauben bzw. der Knickpunkt der Schleppegaube muß mind. 1,00 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen.

- 2.3.3.5 Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,40 m nicht überschreiten (bei Giebelgauben an der Traufe gemessen).

- 2.3.3.6 Die Dachneigung der Dachaufbauten muß bei

- Schleppegauben mind. 10 Grad
- Giebelgauben und Dreiecksgauben mind. 25 Grad

betragen.

- 2.3.3.7 Je Gebäudeseite ist ein Dacheinschnitt mit einer max. Länge von 3 m zulässig. Der Abstand muß mind. 1,5 m von der Giebelseite betragen.

2.3.4 DACHDECKUNG

- 2.3.4.1 Zur Dacheindeckung dürfen Ziegel und Betondachsteine nur in roten oder rotbraunen Tönen verwendet werden.

- 2.3.4.2 Glänzende und glasierte Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig

- 2.3.4.3 Die Eindeckung der Dachgauben kann auch mit Kupfer- oder Zinkblech erfolgen.

- 2.3.4.4 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

2.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.4.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- 2.4.2 Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen muß in gedeckten Farbtönen erfolgen.
- 2.4.3 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzementplatten, Aluminium, Kunststoff, Fliesen oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.
- 2.4.4 Aneinandergebaute Garagen und Carports sind bezüglich Gestaltung, Oberflächenbehandlung und Farbgebung einheitlich auszuführen.

2.5 ANTENNEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als je einer Außenantenne (terrestrische oder Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

2.6 NIEDERSpannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Nr. 5)

Freileitungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

2.7 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.7.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.7.2 Auf den nicht überbauten Flächen sind je Grundstück mindestens zwei großkronige, einheimische Laubbäume oder zwei Hochstammobstbäume anzupflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

2.8 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.8.1 Einfriedungen sind zwischen den einzelnen Grundstücken nur in offener Form (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) zulässig. Tote Einfriedungen (Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun, etc.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bei freiwachsenden Hecken und Sträuchern ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten.
- 2.8.2 Geschlossene Einfriedungen (Mauersockel) sind nur im Bereich von Straßen- bzw. Gehweganschlüssen (Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche) zulässig und dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Ebenso können entlang dieser Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche freiwachsende Hecken und Sträucher verwendet werden.
- 2.8.3 Grundsätzlich sind Einfriedungen aus Maschendraht, Holzmaterial sowie Mauersockel mit freiwachsenden Sträuchern zu hinterpflanzen.

-Schriftliche Festsetzungen-

2.8.4 Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche darf durch den Bewuchs nicht eingengt werden.

2.8.5 Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit der Einfriedung ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

2.9 ANLAGEN ZUM SAMMELN ODER VERWENDEN VON NIEDERSCHLAGWASSER (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Verzögerung der Ableitung bzw. zur Zwischenspeicherung und Nutzung von Niederschlagwasser auf den Privatgrundstücken müssen Zisternen auf den Grundstücken errichtet werden. Beim Bau und Betrieb sind die entsprechenden DIN- und EN-Normen und die Städtische Abwassersatzung zu beachten.

Bis 100 m² Dachfläche ist in den Zisternen ein Nutzvolumen von 8 m³, bei Dachflächen größer 100 m² mind. 10 m³ Nutzvolumen vorzuhalten.

2.10 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

a) Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder des Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

b) Das Plangebiet „Götzenberg“ liegt in der Zone III A des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „Dittwar, Königheim, Gissigheim, Heckfeld, Oberlauda“.

Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 22.07.1994 sind einzuhalten

Tauberbischofsheim, den 02. Februar 2000



Vockel,
Bürgermeister