

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schrännlein III“, Bad Mergentheim-Edelfingen

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen im Planbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I S. 2141).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 133).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 58).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gesetzblatt S. 617) mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. 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.

1.1.1 Ausnahme zu WA

(§ 4 Abs. 3 BauNVO)

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

1.1.2 Nebenanlagen zu WA

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) siehe Planeintrag.

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise

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

Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan festgelegt.



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den eingetragenen Bereichen durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgelegt.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Traufhöhe bergseits 3,80 m, gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, Traufhöhe talseits 6,50 m gemessen zwischen der Untergeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.6 Pflanzgebot und Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25b BauGB)

1.6.1 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind Obstbäume als Hochstamm (STU mind. 10-12 cm) oder einheimische Laubbaumarten mit einem STU von mind. 16-18 cm zu pflanzen (Pflanzliste Ziffer 1.6.4). Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden. Auf allen unbebauten Flächen sind pro 300 qm Fläche mind. 1 Obstbaum als Hochstamm oder 1 mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum unter Einbezug der im Plan eingezeichneten Bäume zu pflanzen.

Die Pflanzgebotsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste Ziff. 1.6.4 zu bepflanzen. Mindestanforderungen an die Strauchpflanzungen sind 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.6.2 Pflanzbindung

Die mit Pflanzbindung eingetragenen Einzelbäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.6.3 Gärtnerisch anzulegende private Flächen

Von den unüberbauten bzw. nicht versiegelten Grundstücksflächen (siehe 2.6) sind mind. 25 % der Gartenflächen unter Einbezug des im Plan festgesetzten Pflanzgebotes für Sträucher mit nachgenannten einheimischen Straucharten zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen an die Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.

1.6.4 Pflanzlisten

Straucharten:

Corylus avellana	Haselnuß	einheimische Arten
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Heckenrose	
Rosa glauca	Wildrose	
Sambucus nigra	Holunder	
Cornus mas	Kornelkirsche	eingebürgerte Arten
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	

Baumarten:

Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Quercus robur	Stieleiche	
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	
Ulmus glabra	Bergulme	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Malus silvestris	Wildapfel	
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum	
Sorbus aucuparia	Eberesche	3. Ordnung
Obstbäume als Hochstamm	(regional übliche Sorten)	

1.7 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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. 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 0,50 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.8 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 der Landesbauordnung -LBO- in der Fassung vom 08.08.1995, GBl. Nr. 24 S. 617)

2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen (einschl. Garagen) sind nur in hellen und gedeckten Farben zulässig. „Reines Weiß“, „Schwarz“ oder „Anthrazit“ sind nicht zulässig.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform, Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Zulässig sind Satteldächer.
- b) Die Dachneigung wird auf 25° - 45° festgelegt.
- c) Walm- und Krüppelwalmdächer werden nicht zugelassen.

2.2.2 Dachgestaltung

Es dürfen nur Ziegel oder Betondachsteine in der Farbe naturrot oder rotbraun verwendet werden. Anlagen zur Energiegewinnung und -einsparung sind zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

2.2.3.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Länge der Dachgaube darf nicht mehr als 2,50 m betragen (Außenmaß);
- von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten;
- der First muß mind. 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen;
- die Summe der Dachgauben (Gesamtlänge) darf nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen;
- Dachaufbauten dürfen nicht auf Hausgrund errichtet werden. Zwischen Dachrinne und Dachaufbau müssen mindestens 3 Ziegelreihen angeordnet werden;
- Dachdeckungen in Blech oder Glas sind zugelassen;
- die Seitenwände von Gauben sind senkrecht zur Dachhaut zu führen;
- Zwerchgiebel sind bis zu einer Größe von max. der Hälfte der Dachfläche mit mind. 1,50 m Abstand von den Giebelgesimsen zulässig. Zwerchgiebel müssen von der Traufseite mind. 0,50 m vorspringen.

2.2.3.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind auf den von der Straße einsehbaren Seiten nicht zulässig und müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von 1,50 m und von der Traufe 0,80 m einhalten. Sie dürfen 1/3 der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten.

2.2.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,20 qm zulässig. Je Dachfläche sind max. 3 Fenster zugelassen.

2.2.5 Dachüberstand

Der Dachüberstand (Dachvorsprung) darf max. 0,50 m betragen. Zur Überdachung von Balkonen und Terrassen kann ein größerer Überstand ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Errichtung von Holzhäusern gilt dies gleichermaßen.

2.2.6 Dachrinnen

Innenliegende Dachrinnen sind nicht zugelassen.

2.2.7 Kniestock

Ein Kniestock ist zugelassen. Die Höhe des Kniestocks wird durch die Festsetzung in Rand-Nr. 1.5 begrenzt.

2.3 Gestaltung der Garagen

Die talseitigen Garagen sind mit einem geneigten Dach, das dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen ist, zu errichten. Die bergseitigen Garagen können auch mit Flachdächern ausgebildet werden.

2.4 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Pflanzgebote siehe 1.6)

2.6 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäude sind weitgehend wasserdurchlässig, z.B. aus Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche, herzustellen.

2.7 Plätze für Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Standplätze für Abfall-/Müllbehälter sind gegen öff. Verkehrsflächen sowie gegen das unmittelbar angrenzende Grundstück durch Bepflanzung abzusichern.

2.8 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Heckenpflanzen bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zugelassen.

Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedigungen bis 1,0 m Höhe zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

2.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von § 50 LBO i.V. mit Nr. 67 Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO bedürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen über 1,20 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Anzeige im Kenntnissgabeverfahren.

Stützmauern bedürfen ebenfalls abweichend von § 50 LBO i.V. mit Nr. 47 Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO ab 1 m Höhe der Kenntnisgabe gegenüber der Baurechtsbehörde.

2.10 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird für Wohnungen über 100 qm Wohnfläche auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht.

2.11 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

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

3. Hinweise

3.1 Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe

Zur eindeutigen Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist dem Baurechtsamt ein verbindlicher Geländeschnitt eines Sachverständigen für Vermessungsarbeiten mit Einzeichnung des projektierten Gebäudeumrisses, der Geschoßhöhen und der Höhenlage des ursprünglich vorhandenen und des geplanten Geländes vorzulegen. Die endgültige Erdgeschoßfußbodenhöhe wird vom Baurechtsamt im Genehmigungsverfahren bestimmt.

3.2 Denkmalschutz

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

3.3 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

3.4 Dachflächenwasser

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z. B. zur Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, daß keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, daß Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Außerdem ist in diesem Fall der Einbau von drei geeichten Wasserzählern erforderlich.

3.5 Energiegewinnung

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

3.6 Wandberankung

Geschlossene Wandflächen, größer als 20 qm, Garagen und Pergolen sollten begrünt werden:

z.B. Kletterpflanzen (selbstklimmend):

Parthenocissus quinq. 'Engelmannii'

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Hedera helix

Wilder Wein

Wilder Wein

Efeu

Rankpflanzen (mit Kletterhilfen):

Campsis radicans

Aristolochia durior

Lonicera henryi

Kletterrosen

Wisteria sinensis

Trompetenblume

Pfeifenwinde

Immergrüne Geißschlinge

Blauregen (Glyzine)

3.7 Wasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Schachtbrunnen „Fluß“, Stadtteil Edelfingen in der weiteren Schutzzone III. Die Einschränkungen und Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamts Main-Tauber-Kreis vom 30.08.1994 sind zu beachten. Erdwärmesonden sind in Zone III grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmeregelungen bedürfen der Einzelfallprüfung.

3.8 Entwässerung

Sämtliche talseits des Schrännlesweges gelegenen Grundstücke benötigen voraussichtlich Hebeanlagen zur Entwässerung der Untergeschosse. Eine Rückstausicherung ist grundsätzlich erforderlich.