

STADT Boxberg, Gemarkung Schwabhausen

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan "Im Grund II"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 und Baunutzungsverordnung -BAUNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO).

Siehe Einschrieb im Plan:

- a) WA - allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2 u. 3 sind ausnahmsweise zugelassen.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1,4 u. 5 sind nicht zugelassen.
- b) MI - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
Nicht zugelassen sind Anlagen nach § 6, Abs. 2, Ziff. 6 bis 8 der BauNVO.
Ausnahmen nach § 6, Abs. 3 der BauNVO sind unzulässig.

1.2.1 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BAUNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

1.2.2 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude wird nach Herstellung der Verkehrsflächen durch die Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren festgesetzt. Beim Baugesuch sind Gelände-Schnitte mit vorzulegen. Diese sind von einem Sachverständigen für Vermessung anzufertigen.

1.2.3 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 BAUNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt bei 1 Vollgeschoß (I) 3,20 m, bei 2 Vollgeschoße (II) 5,60 m. Sie wird zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Traufhöhe muß auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden.

1.2.4 Zahl der Vollgeschoße (§ 18 BAUNVO, § 2 Abs. 5 LBO).

Siehe Einschrieb im Plan.



- 1.3 **Bauweise** (§ 22 BAUNVO).
Offene Bauweise.
- 1.4 **Stellung der Baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
Siehe Einzeichnungen im Bebauungsplan.
- 1.5 **Nebenanlagen** (§ 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO).
Nebenanlagen sind nur im rückwärtigen, der Zufahrtsstraße abgewandten Teil des Grundstücks zugelassen.
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 2,70 m.
Sie wird zwischen der Fußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
Die maximale Grundfläche darf 25 m² nicht überschreiten.
- 1.6 **Flächen für Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.7 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu bepflanzen und zu unterhalten.

Es sind heimische Straucharten und Laubbäume wie Feldahorn, Spitzahorn, Wildkirsche, Elsbeere und Linde, dazwischen Pfaffenhütchen, Wildrose, Liguster und Holunder zu pflanzen.
Vorhandene Bepflanzung (Obstbäume, Hecken usw.) sind möglichst zu erhalten.
Größere Bäume sind im Baugenehmigungsverfahren einzumessen und möglichst zu erhalten.
- 1.8 **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
Von der im Plan dargestellten Gliederung bzw. von den angegebenen Straßenbreiten und Höhen kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.



1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Sie sind Bestandteil der Verkehrsanlagen, nicht jedoch der Verkehrsflächen. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 2,0 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (nur in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m und einer Tiefe von 0,50 m zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die äußere Farbgebung muß in gedeckten Farbtönen erfolgen. Die Farben "Schwarz", "Anthrazit" und "Grelles Weiß" sind nicht zulässig.



- 2.1.2 **Dachform, Dachneigung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
Siehe Planeintragung.
Garagendächer und Nebengebäude sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig.
- 2.1.3 **Dachgestaltung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
Zur Dachdeckung dürfen nur Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen naturrot bis rotbraun verwendet werden.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m von den Giebelgesimsen einhalten.
Dachflächenfenster sind bis zu 1,5 qm Größe und je Dachfläche höchstens drei Fenster zulässig.
- 2.2 **Antennen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig.
Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.
- 2.3 **Niederspannungsleitungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO).
Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen vorbehaltlich der Regelung in § 1 Telegraphenweggesetz nicht zulässig.
- 2.4 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO).
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.5 **Einfriedigungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO).
Als Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur Holzzäune oder lebende Zäune bis zu 1 m Höhe und Sockelmauern bis 0,25 m Höhe zulässig.
Maschendrahtzäune sind nur zwischen Nachbargrundstücken bis zu 1 m Höhe zugelassen.



Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Zäunen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

2.6 **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO).
Abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhenunterschied der Genehmigung.

2.7 **Ordnungswidrigkeiten** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwider handelt.

3. Hinweise

3.1 Planunterlage

Planunterlage M = 1 : 500 des staatlichen Vermessungsamtes Tauberbischofsheim auf der Grundlage von Planvergrößerungen aus M = 1 : 1500 mit Ergänzungen nach Unterlagen der Stadt Boxberg und den Bestandsaufnahmen, Stand: August 1991

3.2 Gelände- und Straßenhöhen.

Aufnahme der Gelände- und Straßenhöhen durch das Vermessungs-Planungsbüro Ohnhaus.

3.3 Höhensystem

Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".

3.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet.

Gefertigt:

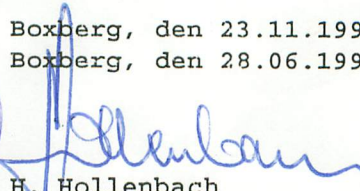
Planungsbüro
Ludwig OHNHAUS
Klosterhof 1
97990 Weikersheim
Tel.: 07934/7028

Aufgestellt:

STADT Boxberg

Boxberg, den 23.11.1992
Boxberg, den 28.06.1993




H. Hollenbach
(Bürgermeister)



Genehmigt nach § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F.
vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253) i. V. m. § 1 Abs. 1
der Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums
zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom
25. August 1987 (GBI. S. 329).

Tauberbischofsheim, den 24. Jan. 1994

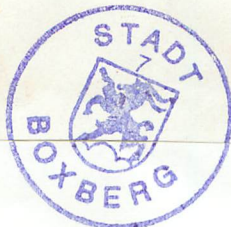


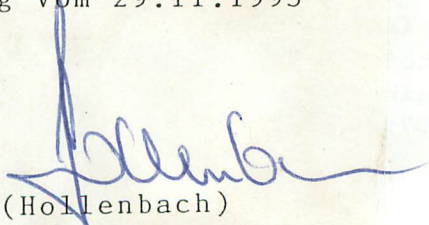
Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbauamt -

Ausfertigung

Der technische und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß
des Gemeinderates der Stadt Boxberg vom 29.11.1993
überein.

Boxberg, den 26. Januar 1994




(Hollenbach)
Bürgermeister