

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN 'BOXTAL- BRUNNENGASSE'**

Gemarkung Boxtal
Stadt Freudenberg
Main-Tauber-Kreis

Stand: 15. August 2019

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---------------------------------------|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S.416) zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB

- | | | |
|-------|---|---|
| 2.1.1 | Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO | WA = Allgemeines Wohngebiet Im WA-Gebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. |
|-------|---|---|

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

- | | | |
|-------|---|---|
| 2.2.1 | Grundflächenzahl § 16(2)1 und §19 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen. |
| 2.2.2 | Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) i. V. m. § 9 (2) BauGB § 16 (2) Nr.4 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der natürlichen Geländeoberfläche talseits bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. |

2.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche

§ 9(1)2 BauGB u. § 22, 23 BauNVO

- | | | |
|-------|--|---|
| 2.3.1 | Bauweise §22 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan. |
| 2.3.2 | Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO | Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung der Baugrenze im Lageplan. |

2.4 Nebenanlagen

§ 9(1)4 BauGB und §14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Stellplätze, Garagen und Carports

§ 12 BauNVO

Flächen für Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.6 Verkehrsflächen

§ 9(1)11 BauGB

Das Plangebiet wird über den bereits bestehenden öffentlichen Weg 'Brunnengasse' angebunden.

- | | |
|---|--|
| <p>2.7 Beleuchtung</p> | <p>Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.</p> |
| <p>2.8 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen § 9(1)10 BauGB</p> | <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.</p> |
| <p>2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> | <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG ist der Baubeginn und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der heimischen Vögel im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.</p> <p>Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.</p> <p>Die Rodung der Wurzelstöcke sowie die Entfernung aller möglicherweise als Quartier oder Unterschlupf bietenden Strukturen (v.a. Erdbaumaßnahmen) hat zu Beginn der Vegetationsperiode bei Temperaturen über 5 ° C zu erfolgen, damit winterstarre Reptilien abwandern können.</p> |
| <p>2.10 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1)25a BauGB</p> | <p>Auf der mit pfg gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine extensive Wiesenfläche anzulegen und je Plansymbol mindestens ein standortgerechter Obstbaum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.</p> <p>Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.</p> |
| <p>2.11 Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB</p> | <p>Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.</p> |

3 Hinweise

- | | |
|---|--|
| 3.1 Bodenschutz | Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG). |
| 3.2 Altlasten | Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt im zuständigen Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. |
| 3.3 Baugrubenaushub | Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen. |
| 3.4 Kulturdenkmale | Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen. |
| 3.5 Niederschlagswasser | Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der sVerordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser%schadlos zu erfolgen. Die Schadlosigkeit ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen. |
| 3.6 Planunterlagen | Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand 2018, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt. |
| 3.7 Bestandteile des Bebauungsplanes | Der Bebauungsplan 'Boxtal- Brunnengasse' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. |

Stadt Freudenberg, den

Bürgermeister Roger Henning