

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

**Gemarkung Boxtal
Stadt Freudenberg
Main-Tauber-Kreis**

Stand: 02. Dezember 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 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) |

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.

- 2.7 Beleuchtung** Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.
- 2.8 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**
§ 9(1)10 BauGB Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
- 2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 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.
- 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.
- 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.
- 2.10 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9(1)25a BauGB 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.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.
- 2.11 Ordnungswidrigkeiten**
§ 213 BauGB 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.

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 Erneuerbare Energien** Für die Wärmegewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.
- 3.3 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.
- 3.4 Baugrubenaushub** Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen.
- 3.5 Kulturdenkmale** Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.6 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.
Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.
Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasseranlage) ist nach den Bestimmungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Die Errichtung bzw. die erstmalige Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen (§ 13 Trinkwasserverordnung). Die Anzeige sollte auch gegenüber dem Trinkwasserversorger erfolgen.
Das anfallende Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird, sofern nachbarliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:
~ ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
~ genügend große Versickerungsflächen
~ nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden
Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink-, oder bleigedekten Dächern.

- 3.7 Geotechnik**
- Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im nördlichen Teil des Plangebiets lössführende Fließerde und im südlichen Teil holozäne Abschwemmmassen jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.
- Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der Abschwemmmassen sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der Fließerde ist zu rechnen.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
- Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.
- 3.9 Planunterlagen**
- Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand 2018, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.10 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