

GEMEINDE ASSAMSTADT



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DER GEMEINDE ASSAMSTADT GEWANN: "GAMBERG II"

FASSUNG VOM *23.01.2017*
 20.06.2016
 22.02.2016

Ausgefertigt:
Assamstadt, den

Planverfasser
Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	SEITE 2
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 3
1.1. Art der baulichen Nutzung	Seite 3
1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	Seite 3
1.3. Bauweise	Seite 3 - 4
1.4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	Seite 4
1.5. Verkehrsflächen.....	Seite 4
1.6. Flächen für Versorgungsanlagen.....	Seite 4 - 5
1.7. Hauptversorgungsleitungen.....	Seite 5
1.8. Grünflächen	Seite 5
1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 5 - 6
1.10. Flächen für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	Seite 6 - 7
1.11. Pflanzflächen	Seite 7
1.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern ..	Seite 7
1.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	Seite 8
1.14. Stellplätze und Garagen	Seite 8
1.15. Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter	Seite 8 - 10

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANES
DER GEMEINDE ASSAMSTADT,
GEWANN: "GAMBERG II"**

**RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES
SIND:**

- ❑ Das Baugesetzbuch (BauGB) i. V. § 13a BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- ❑ Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni.2013 (BGBl. I S. 1548)
- ❑ Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- ❑ Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichen folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen

1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 **0,8**

Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

1.2.2 **1,6**

Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

1.2.3

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

1.2.3.1 **GH**

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 13,00 bzw. 10,00 m.
Sie wird zwischen dem im Baugenehmigungsverfahren festgelegten
Geländeniveau und der Oberkante Dachhaut gemessen.

1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

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

1.3.1

a

Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a) d. h. offen mit Baukörper, die durch die jeweiligen Baugrenzen in ihren Ausmaßen vorgegeben sind.

1.3.2  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

1.3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

1.4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

1.4.1  Abstandsfläche von der L 514

1.5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1  Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.2  Straßenbegrenzungslinie

1.5.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

1.5.3.1 Zweckbestimmung

1.5.3.1.1  öffentlicher Parkplatz

1.5.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.6. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.6.1  Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

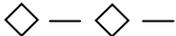
1.6.1.1 Zweckbestimmung

1.6.1.1.1  Abwasser

1.6.1.1.1  Elektrizität

1.7. Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.7.1  unterirdisch

Zweckbestimmung:

A Abwasser

W Wasserversorgung

1.8. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1  öffentliche Grünfläche

1.8.2  private Grünfläche

1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahme zu verhindern.

Bei Baumaßnahmen ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Als Lager sind Mieten vorgesehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Wenn bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen wird, ist dies entsprechend §49 (2) WHG unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltschutzamt) anzuzeigen.

1.9.2

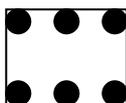
Beleuchtung:

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten, welche mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern ausgestattet sind, zulässig.

1.10. Flächen für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

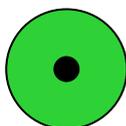
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.10.1



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

1.10.1.1



Erhalten von Bäumen

1.10.2

Pflanzbindungen

In den im Plangebiet festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen sind sie zu schützen. Insbesondere ist die Fläche unter dem Kronentrauf bei Baumaßnahmen durch einen Schutzzaun gegen Befahren und gegen Ablagerungen zu schützen.

Die in der Baufläche dargestellten Einzelbäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder natürlichem Abgang sind sie in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

1.11. Pflanzflächen

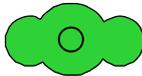
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.11.1.1



Anpflanzen von Bäumen

1.11.1.2



Anpflanzen von Sträuchern

1.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.12.1

Für Geländeaufschüttungen darf nur geeignetes Erd- und Felsmaterial aus definierten Bauvorhaben verwendet werden, das aufgrund der Herkunft des Materials keine anthropogenen Verunreinigungen erwarten lässt. Das Material darf keine boden- oder wassergefährdenden Stoffe enthalten (§§ 4 und 7 BBodSchG).

1.12.2

Stützmauern bis 2,50 m Höhe sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.12.3

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

1.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.13.1   Geltungsbereichsgrenze

1.13.2   Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes „Gamberg“

1.14. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und § 21 a BauNVO)

1.14.1 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen.

1.14.2 Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.14.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.15. Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

1.15.1 Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

1.15.2 Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

1.15.3 Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu berücksichtigen. Es sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

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

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen bzw. der Wiederverwendung zu zuführen.

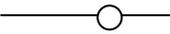
1.15.4 Das Plangebiet befindet sich im Bereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen des Mittleren Muschelkalkes. Diese können setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit sein, so dass objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen werden.

1.15.5 Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. Soll die regenerative Energie aus Geothermie gewonnen werden, so ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis zu beantragen. Mit den Antragsunterlagen ist ein hydrogeologisches Gutachten mit Deckschichtenuntersuchung vorzulegen.

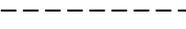
1.15.6 Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, sind im Plangebiet zugelassen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach den Bestimmungen der DIN 1989-1 auszuführen. Die Inbetriebnahme der Brauchwasseranlage ist nach § 13 Abs. 1 und 4 Trinkwasserverordnung beim Gesundheitsamt

und der zuständige Behörde anzuzeigen, ferner besteht eine Mitteilungspflicht nach § 15 Abs. 2 AVB-WasserV an das Wasserversorgungsunternehmen. Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf, welcher an den Regenwasserkanal angeschlossen wird, verfügen. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

1.15.7  bestehende Grenzen

1.15.8 **9668** Flurstücknummer

1.15.9  geplante Grundstücksgrenze

1.15.10  Höhengichtlinie

1.15.11 Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.