

Anlage: 4

**Bebauungsplan  
der Stadt Boxberg,  
Stadtteil Epplingen,  
Gewann: „Leimengrube“**

**Schriftliche Festsetzungen und  
örtliche Bauvorschriften**  
**Teil B**

In der Fassung vom 31.10.2000

Boxberg, den 18. 01. 01

Planverfasser:

Ing.-Büro K. Sack & Partner

Adelsheim - Tauberbischofsheim



  
Bürgermeister



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- die Planzeichenverordnung (Planz V) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

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

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

#### 1.1.2. Ausnahmen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

#### 1.1.3. Begrenzung der Wohnungsanzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Einzelhäusern mit einem Vollgeschoß maximal 3 Wohnungen, in Doppelhäusern mit einem Vollgeschoß maximal 4 Wohnungen zulässig.



- 1.2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Siehe Einschrieb im Plan.  
Die bauliche Nutzung ist als Höchstmaß festgesetzt.
- 1.3. Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 Abs. 1 - 3 BauNVO) Siehe Einschrieb im Plan.
- 1.3.1. offene Bauweise In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppel-häuser  
zulässig.
- 1.4. überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Baugrenzen festgesetzt.  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.5. Stellung baulicher Anlagen Die Gebäude sind parallel oder senkrecht zu den zur  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Straßenseite zugewandten Baugrenzen zu erstellen.
- 1.6. Höhe und Höhenlage Siehe Einschrieb im Plan.  
baulicher Anlagen Bezugspunkt für die Messung der Höhe  
(§ 16 und § 18 BauNVO, baulicher Anlagen, ist das bestehende Gelände,  
§ 9 Abs. 2 BauGB) das an der tiefsten Stelle des Gebäudes angrenzt.
- 1.7. Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



### 1.7.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich (zwischen Zufahrtstraße und Hauptgebäude) unzulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 1.7.2. Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden, sie sind mit Rasengittersteinen od. einem gleichwertigen Belag auszuführen.

### 1.7.3. Garagen

Garagen sind innerhalb und außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen Straße und Baugrenze.

### 1.8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Breite der Straße ist dem Plan zu entnehmen.

### 2.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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 BodenSchG gewährleisten.



Oberflächenbefestigungen von öffentlichen Parkplätzen mit Zufahrten, privaten Stellplätzen mit Zufahrten und Hofflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten, der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Empfehlung: Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen auf den Grundstücksflächen ist zu erfassen und zurückzuhalten. In Form von Regenwasserzisternen kann dieses dann zur Gartenbewässerung oder sonstiger Regenwassernutzung verwendet werden. (DIN 1988) Diese Regenwasserbehälter müssen über einem Überlauf in die öffentliche Regenwasserableitung verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z. B. zur Toilettenspülung verwendet werden soll, ist sicherzustellen, daß keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam, zu verhindern, daß Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Erstellung von Zisternen sollte im Baugenehmigungsverfahren dargestellt werden. Es muß bei der Gemeinde eine Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang an die Wasserversorgung beantragt werden.

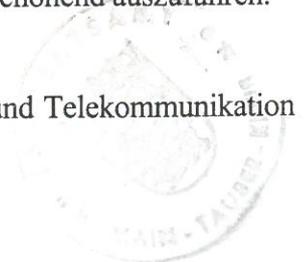
2.2. Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte zugunsten der Stadt Boxberg für Kanalisation und Wasserversorgung, sowie für Deutsche Telekom für Telekomleitungen.

2.3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außen-/Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lampen (Natriumdampflampen) ausgestattet sind. Die Straßenbeleuchtung ist insektenschonend auszuführen.

Freileitungen für Stromversorgung und Telekommunikation sind im Baugebiet nicht zulässig.



2.4. Pflanzflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen.

Auf den verbleibenden Flächen (außerhalb der Pflanzstreifen) ist zur inneren Durchgrünung des WA je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste als Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

*Acer campestre*, Feldahorn

*Quercus robur*, Stieleiche

*Carpinus betulus*, Hainbuche

*Sorbus aucuparia*, Eberesche

*Ulmus minor*, Feldulme

*Sorbus torminalis*, Elsbeere

*Salix caprea*, Salweide

*Prunus avium*, Vogelkirsche

*Malus sylvestris*, Holzapfel

*Lonicera xylosteum*, Heckenkirsche

*Corylus avellana*, Hasel

*Crataegus monogyna*, Weißdorn

*Prunus spinosa*, Schlehe

*Sambucus nigra*, Schwarzer Holunder

*Rosa canina*, Hundsrose

*Cornus sanguinea*, Roter Hartriegel

*Viburnum lantana*, gewöhnlicher Schneeball

*Rhamnus catharticus*, Kreuzdorn



Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Einzelbäumen:

Acer platanoides, Spitzahorn

Quercus robur, Stieleiche

Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Tilia cordata, Winterlinde

Fraxinus excelsior, Esche

Betula pendula, Birke

Prunus avium, Vogelkirsche

Juglans regia, Walnuß

Obsthochstämme von Apfel, Birne und

Süßkirsche

Nicht überbaute Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.

2.5. Flächen für Aufschüttungen,  
Abgrabungen und Stützmauern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)

a) 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.

Enthält der Lageplan keine besonderen Eintragungen, darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Grundstückstreifen von 1 m Tiefe zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede genutzt werden.

b) Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (z.B. in Sichtbetonmauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern dürfen max. 1.0 m sein.



c) Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

2.6. Pflichten des Eigentümers  
(§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs zu dulden.

3. Nachrichtliche Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- 3.1 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.
- 3.2 Bei Verdacht von Altablagerungen auf Baugrundstücken ist von den Bauherren sofort die Gemeinde zu verständigen.
- 3.3 Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bodenschutzgesetz zu berücksichtigen (GAB. L16 (1991) s. 434).



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBL. S 617)

1. Außengestaltung der baulichen Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden ist unzulässig. Die äußere Farbgestaltung muß in gedeckten Farbtönen erfolgen.
2. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Für die Dachdeckung ist rotbraunes Material zu verwenden
3. Dachneigung Die Dachneigung ist im allgemeinen Wohngebiet mit 30° - 45° zugelassen.
4. Dachform Die Garagen sind mit ihrer Dachform an das jeweilige Hauptgebäude anzupassen.
5. Einfriedungen Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Flächen in Form von geschnitten Hecken oder /und Zäunen in natürlichen Materialien festgesetzt. In Verbindung damit sind Sockelmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.
6. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.



## AUSFERTIGUNGSVERMERK

Dieser Bebauungsplan "Leimengrube" der Gemarkung Epplingen, genehmigt mit Verfügung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 18.04.2001, bestehend aus:

- dem Lageplan des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 500 mit zeichnerischen Festsetzungen, Datum 31.10.2000, gefertigt vom Ing. Büro Konrad Sack & Partner
- den schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, Datum 31.10.2000, gefertigt vom Ing. Büro Konrad Sack & Partner

entspricht dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats der Stadt Boxberg vom 15. JAN. 2001

Dem Plan ist eine Begründung mit naturschutzrechtlicher Ausgleichsberechnung nach § 9 Abs. 8 BauGB vom 31.10.2000 sowie der Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 vom 31.10.2000, gefertigt vom Ing. Büro Konrad Sack & Partner, beigelegt.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Boxberg, den 07.05.2001



*Hollenbach*  
Hollenbach  
Bürgermeister



Genehmigt nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) und nach § 74 Abs. 6 +7 der Landesbauordnung für B-W (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Tauberbischofsheim, den 18.4.01



*[Signature]*  
Landratsamt Main-Tauber-Kreis  
- Kreisbauamt -