

**Ergänzung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren
nach §13a BauGB**

„Ergänzung zur 2. Änderung und Erweiterung Dell, Epplinger Weg“

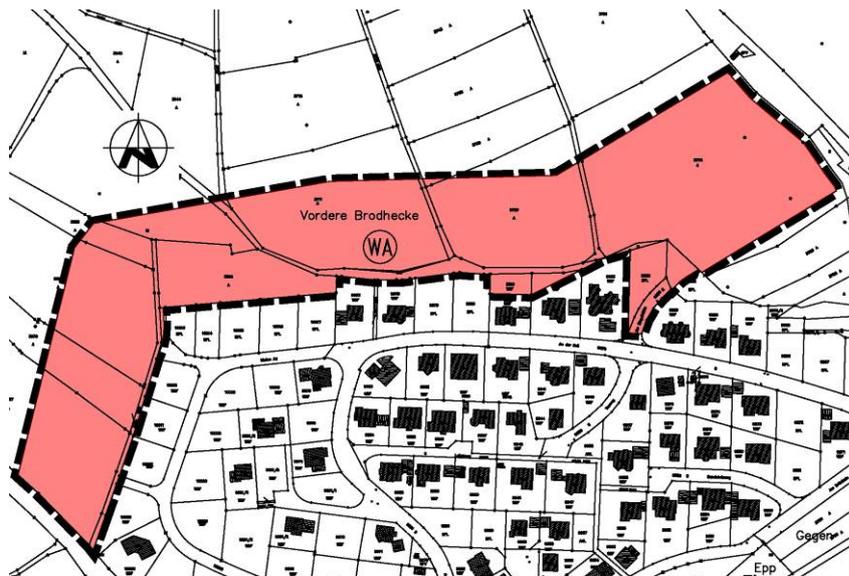
Stadt Boxberg
Gemarkung Schweigern
Main-Tauber-Kreis



Stand: 07.06.2021/27.09.2021

Verfahrensträger:
Stadt Boxberg
Kurpfalzstraße 29
97944 Boxberg

Erstellt von:
Ingenieurteam Jouaux PartGmbH
Dipl.-Ing. (FH) Christine Jouaux
Waltersberg 2
97947 Grünsfeld



Textteil (T)
mit geänderten Planungsrechtlichen Festsetzungen (F,Ä) und
geänderten Örtlichen Bauvorschriften sowie Ergänzungen (E),
Nachrichtlichen Übernahmen (N) und Hinweisen (H)

Inhaltsverzeichnis	2
(T) Textteil - Planungsrechtliche Festsetzungen der Ergänzung	3
R 1.1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung	3
R 1.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)	3
R 1.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	3
R 1.1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)	3
F 1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
F 1.2 Festsetzung	3
Ä 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen der Änderung	3
Ä 1.1 Maß der baulichen Nutzung	3
Ä 1.1.1 Grundflächenzahl	3
Ä 1.1.2 Geschossflächenzahl	3
Ä 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse	3
Ä 2.1.4 Höhe baulicher Anlagen	4
Ä 2.1.5 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen	4
E 1.0 Grünflächen	5
(Ö) Örtliche Bauvorschriften	5
R 1.0 Rechtsgrundlagen des Bauordnungsrechts	5
R 1.1 Landesbauordnung Baden-Württemberg	5
Ä 3.0 Dachneigung (DN)	5
(N) Nachrichtliche Übernahmen	5
N 1.0 Geänderte Festsetzungen	5
N 2.0 Errichtung von Wohngebäuden	6
(H) Hinweise	6
H 1.0 Historie des Bebauungsplans	6
H 2.0 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
H 3.0 dem Bebauungsplan sind beigelegt	6

(T) **Textteil - Planungsrechtliche Festsetzungen der Ergänzung**

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

R 1.1 **Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung**

R 1.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

R 1.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

R 1.1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

F 1.1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB).
Siehe Planteil (P).

F 1.2 **Festsetzung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Dell-Epplinger Weg“ werden durch Änderungen (Ä) ergänzt. Die planungsrechtlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden in Teilen geändert. Die davon nicht berührten planungsrechtlichen Festsetzungen (T) des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Dell-Epplinger Weg“ sowie dessen Örtliche Bauvorschriften werden übernommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ergänzung zur 2. Änderung und Erweiterung Dell-Epplinger Weg" wird neben der Planzeichnung (Ä P01) Folgendes festgesetzt:

Ä 1.0 **Planungsrechtliche Festsetzungen der Änderung**

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

Ä 1.1 **Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§§ 16 bis 21a BauNVO)

Siehe auch Eintragung in der Nutzungsschablone im Planteil (P):

Ä 1.1.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf **0,4** erhöht.

Abweichende Bestimmung

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundfläche beträgt **0,5** x MGF¹ für sämtliche bauliche Anlagen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

Ä 1.1.2 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

0,8

Ä 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

II

¹ MGF= Maßgebliche Grundstücksfläche

Geschossigkeit	Siehe auch Schnitt 1 bis 5 im Planteil (P). Es können bis zu drei Geschosse gebaut werden. Dies wird in den nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert:
Ä 2.1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO, § 9 Abs.3 BauGB)	Siehe Schemazeichnungen mit Geländeschnitten im Planteil (P). Es werden folgende Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:
Gebäudehöhe 1 (GH 1)	6,70 m Die Gebäudehöhe 1 beträgt 6,70 m ab Erdgeschoss. Diese Höhe wird ab der Bezugshöhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses (EFH) gemessen. GH _{max.} = Höhe Attika Flachdach.
Gebäudehöhe 2 (GH 2)	9,70 m Die Gebäudehöhe 2 beträgt 9,70 m ab Untergeschoss. Diese Höhe wird ab der Bezugshöhe des Rohfußbodens des Geschosses unter dem Erdgeschoss gemessen.
Ä 2.1.5 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§18 Abs.1 BauNVO)	Erdgeschoss – Fußbodenhöhe (EFH) Sämtliche Höhen baulicher Anlagen werden ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ermittelt. Als Erdgeschoss wird das Geschoss bezeichnet, dass an all seinen Seiten freisteht. Für das Plangebiet bestehen aufgrund der Hanglage für die Wahl des Erdgeschosses zwei Optionen zur Wahl des Erdgeschosses:
EFH Typ B	EFH „bergseits“ Siehe auch Eintrag im Planteil (P). Das Erdgeschoss ist nicht höhengleich mit der Erschließungsstraße und stellt sich zur Straße hin als das Obergeschoss dar. Die EFH darf bis zu 3,00 m über dem höchsten vermarkten Grenzpunkt (Siehe Bezugspunkt im Planteil) des Grundstückes an der Erschließungsstraße liegen. Die Gebäudehöhe GH 2 wird berechnet aus der GH 1 von 6,70 m plus 3,00 m ab dem jeweiligen höchsten Bezugspunkt des Grundstückes. Die maximale Gebäudehöhe (GH 2) zur Erschließungsstraße beträgt 9,70 m.
EFH Typ T	EFH „talseits“ Siehe auch Eintrag im Planteil (P). Das Erdgeschoss ist höhengleich mit der Erschließungsstraße und stellt sich zur Straße hin als Erdgeschoss dar. Die EFH darf bis zu 0,5 m über dem höchsten vermarkten Grenzpunkt (Siehe Bezugspunkt im Planteil) des Grundstückes an der Erschließungsstraße liegen. Die Gebäudehöhe GH 1 wird berechnet mit 6,70 m ab Rohfußboden des Erdgeschosses ab dem jeweiligen höchsten Bezugspunkt des Grundstückes. Die maximale Gebäudehöhe (GH 1) zur Erschließungsstraße beträgt 6,70 m.
Abweichung	Es ist eine Abweichung von der EFH bei beiden Typen von +-0,50 m zulässig.
Gleichheitsprinzip	Durch eine gemeinsame maximale Höhe von GH 1 und GH 2 ab Bezugspunkt entsteht ein gestalterisches Gleichheitsprinzip, unabhängig ob tal- oder bergseits gebaut wird. ³

Höhenbezugspunkte (BP)

Vermarktete Grenzpunkte der Baugrundstücke entlang der Erschließungsstraße mit Angaben der Höhe in Meter über Normalnull.
Siehe Eintrag im Planteil (P).

Nachweisführung der gewählten Höhenlage

Den Bauantragsunterlagen ist mindestens ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem neben der Darstellung des natürlichen und des geplanten Geländeprofiles, auch die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen, angegeben in Meter ü. NN, hervorgehen in Bezug auf die vorhandenen Grenzpunkte der Grundstücke.

Die zur Erreichung der gewählten Höhenlage des Erdgeschosses notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

E 1.0

Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 i.V.m. Nr.25b BauGB)

Siehe auch Eintragung im Planteil (P):

Pflanzbindung Hecken (pfb 2)

(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Entlang der Grundstücksgrenze zur Straße hin sind die Flächen ohne Zufahrt mit einer durchgehenden Hecke als Linienführung zu bepflanzen.

(Ö)

Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

R 1.0

Rechtsgrundlagen des Bauordnungsrechts

R 1.1

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416)

letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Aufgrund von § 74 LBO werden aufgrund baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften aufgehoben:

Ä 3.0

Dachneigung (DN)

Die örtliche Bauvorschrift Ö2.4 des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Dell, Epllinger Weg“ wird aufgehoben. Die Neigung der Dachflächen (DN) kann frei gewählt werden.

(N)

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs.6 BauGB

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht.

N 1.0

Geänderte Festsetzungen (GemO)

Folgende Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Dell, Epllinger Weg“ wurden geändert:

- T 2.2.1 Grundflächenzahl
- T 2.2.2 Geschossflächenzahl
- T 2.2.3 Vollgeschosse
- T 2.2.4 Höhe baulicher Anlagen
- T 2.2.5 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen

N 2.0 Errichtung von Wohngebäuden (GEG)

Das Gebäudeenergieeinspargesetz trat am 1. November 2020 in Kraft. Dieses Gesetz enthält Regelungen zur Einschränkung des Einbaus neuer Ölheizungen ab dem Jahr 2026. Diese Regelung gilt ab 2026 gleichermaßen für den Einbau von neuen, mit festen fossilen Brennstoffen beschickten Heizkesseln (Kohleheizungen).

(H) Hinweise

H 1.0 Historie des Bebauungsplans

„Dell, Epplinger Weg“; 1.BA

Die städtebauliche Konzeption wurde durch das Ingenieurbüro Hohlwegler für die Stadt Boxberg erstellt. Dieser ist seit dem 22.12.1975 rechtsverbindlich.

„Dell, Epplinger Weg“; 2.BA

Die städtebauliche Konzeption wurde durch das Ingenieurbüro Ohnhaus für die Stadt Boxberg erstellt. Dieser ist seit dem 27.04.1994 rechtsverbindlich.

„1. Änderung Dell, Epplinger Weg“;

Rechtsverbindlich seit dem 27.04.1994

„2. Änderung und Erweiterung
Dell Epplinger Weg“;

Rechtsverbindlich seit dem 23.09.2019

H 2.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Ergänzung 2. Änderung und Erweiterung „Dell, Epplinger Weg“ besteht aus

- dem Textteil mit den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den Nachrichtlichen Übernahmen (N) und Hinweisen (H) und
- der geänderten Planzeichnung (Ä P01) mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:500

H 3.0 dem Bebauungsplan sind beigefügt

- die Begründung
- Anhang mit maßstäblichen Geländeschnitten 1 bis 5

Boxberg, den

Heidrun Beck, Bürgermeisterin