

# GEMEINDE ROIGHEIM



## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM WOLFSHAUS"

**FASSUNG VOM**      **12.12.2017**  
                                 **18.07.2017**

**Ausgefertigt:**  
**Roigheim,**

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



.....  
Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel

.....  
Planverfasser

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>SEITE 2</b>
<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>Seite 3</b>
1.1. Maß der baulichen Nutzung.....	Seite 3 - 4
1.2. Bauweise .....	Seite 4
1.3. Pflanzflächen .....	Seite 4 - 5
1.4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz	Seite 6
1.5. Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter .....	Seite 6 - 8
<b>2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>Seite 9</b>
2.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	Seite 9
2.2. Stellplatzverpflichtung.....	Seite 9

## **SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM WOLFSHAUS" DER GEMEINDE ROIGHEIM**

---

### **RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 389)

Im 2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichen Folgendes geändert.

Ansonsten gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO vom 28.11.1983 (BGI. S. 770, berichtigt 1984 S. 599), geändert am 17.12.1990 (BGI. S. 426).

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

### **1.1. Maß der baulichen Nutzung**

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

- 1.1.1                      Geschossflächenzahl
- 1.1.1.1      **0,7**              Geschossflächenzahl GFZ im Wohngebiet  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
- 1.1.2                      Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
- 1.1.2.1      **FH**              Firsthöhe, die Höhenangabe von 7,50 m bezieht sich auf Flachdachgebäude bis OK Attika, die 9,50 m bezieht sich bei den sonstigen Gebäuden auf den höchsten Punkt des Daches.  
Die Firsthöhe wird gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH).
- 1.1.2.2                      Bei den talseitigen Grundstücken ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) von der Straßenhöhe der Grundstücksmitte mit +0,50 m bis -1,00 m festgesetzt.  
Bei den bergseitigen Grundstücken ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) von dem natürlichen Gelände an der bergseitigen Wand mit +0,50 m bis -0,50 m festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) ist an den verbleibenden Grundstücken (im nördlichen Änderungsbereich) von der Straßenhöhe der Grundstücksmitte mit +0,50 m bis -0,50 m festgesetzt.

- 1.1.3 **II** Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO)

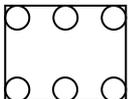
**1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**

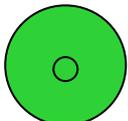
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 Abs. 1 - 2 BauNVO)

- 1.2.1  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

**1.3. Pflanzflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.3.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

- 1.3.1.1  Anpflanzen von Bäumen

- 1.3.1.2  Anpflanzen von Sträuchern

- 1.3.2 Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen.  
Auf den verbleibenden Flächen (außerhalb der Pflanzstreifen) ist zur Durchgrünung des WA je angefangene 300 qm Grund-

stückfläche ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

1.3.3 Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung /Großbäume

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Acer platanoides (Spitzahorn, Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Tilia cordata (Winterlinde) und Ulmen können im Gebiet "Im Wolfshaus" ebenfalls verwendet werden.

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Artenliste 3: Kleinbäume und Sträucher

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer spec.	Ahorn, kleinere Arten
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

#### **1.4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.4.1 Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung/Straßenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

#### **1.5. Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter**

- 1.5.1 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.

- 1.5.2 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.

- 1.5.3 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.

- 1.5.4 Die Bäume, Sträucher und sonstige Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen. Um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern, sind die Baufeldflächen bis zur Bebauung regelmäßig zu mähen. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.
- 1.5.5 Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
- 1.5.6 Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Ausbauplan. Nachträgliche Umstellung auf Wunsch des Grundstückseigentümers erfolgt auf eigene Kosten.
- 1.5.7 Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Gemeinde Roigheim anzuzeigen.  
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 § 17 (2) TrinkwV 2001 den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989-1 auszuführen.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13(3) ist nach § 13 Abs. 1 TrinkwV 2001 mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Für die Prüfung und Abrechnung der Regenwasser- und Abwassermenge ist eine Zähleranlage einzubauen.

#### 1.5.8

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

## **2. örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBL. S. 358), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBL. S. 389).

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 2.1. | Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke<br>(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.<br>Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen, grasdurchlässigen Materialien wie z. B. Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu versehen. |
| 2.2. | Stellplatzverpflichtung<br>(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)                                    | Die Stellplatzverpflichtung wird pro Wohnung auf 2,0 Stellplätze festgesetzt.   |