

Die Übereinstimmung mit der Erst-
fertigung vom 12.03.1993 / 16.08.1994
wird beglaubigt

Bad Mergentheim, den 08.09.1994



Throm -

MAIN-TAUBER-KREIS
STADT BAD MERGENTHEIM
STADTTEIL APFELBACH
PLANBEREICH 03.09

BEBAUUNGSPLAN

GRUBENLOCH

1.ÄNDERUNG

MASSTAB 1:500

STADTVERWALTUNG
BAD MERGENTHEIM
BAUORDNUNGSAMT
12.03.93 / 16.08.94

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN NACH 9 (1) BBauG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

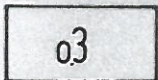


Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Zahl der Vollgeschosse
(Höchstgrenze) § 17+18 BauNVO



Grundflächenzahl GRZ
§ 19 BauNVO



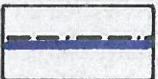
Geschossflächenzahl GFZ
§ 20 BauNVO

3. BAUWEISE



Nur Einzelhäuser zulässig
§ 22 (2) S. NR. 2 BauNVO

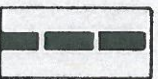
4. BEGRENZUNGSLINIEN



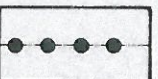
Baugrenze
§ 23 (3) BauNVO



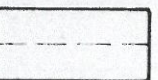
Strassenbegrenzende Linie
§ 9 (1) Nr. 11 BBauG



Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 (7) BBauG



Abgrenzung unterschiedlicher Fortsetzungen § 16 (5) BauNVO



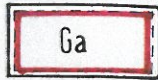
Grundstücksgrenze (unverbindlich)

5. VERKEHRSFLÄCHEN

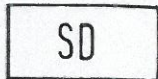


Schrammbord
Fahrbahn

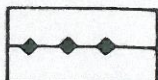
6. SONSTIGE PLANZEICHEN



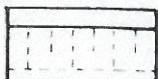
Flächen f. Nebenanl. § 9 (1) Nr. 4+22 BBauG
Einfahrt, Garage § 9 (1) 4, 11+Abs. 1



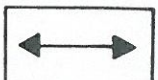
Satteldach



Hauptversorgungsleitungen
Oberirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG



Flächen für Aufschüttungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 26+6 BBauG



Haupt-/-Gebäude/-Einrichtung
§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG
zwingend vorgeschrieben

7. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
	Bauweise

mit m, Dachneigung

1391
3

1395
1

1395

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach §9 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

siehe Einschrieb im Plan:

WA- Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

1.1.1 Ausnahme

(§4 Abs.3 Baunutzungsverordnung)

In Anwendung von §1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Ziff. 1,2,4,5 nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Nebenanlagen

(§14 BauNVO)

Mit Ausnahme der zulässigen Garagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude als Nebenanlagen i.S. von §14 Abs.1 BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. §14 Abs.2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Ziff.1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) siehe Planeintrag.

1.2.1. Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird wie folgt festgesetzt.

Bergseite: Z = I

Talseite : Z = II

Bergseitig: 3,2m gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe und der Traufe, (siehe Zeichnung - Schnitte).

Talseitig: 6,0m gemessen zwischen dem Fußboden des Untergeschosses und der Traufe.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.4 und §20 Abs.1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. §16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise

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

Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig gem. §22 Abs.2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragene Firstrichtung zwingend festgelegt.

1.5 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nur in den mit GA festgesetzten Flächen nur mit der im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrt zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist vor den Garagen ein Mindestabstand von 5,0m einzuhalten.

Garagen dürfen pro Grundstück nicht breiter als 6m sein und müssen in den Hauptbaukörper integriert sein.

1.6 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Plan. Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers die im Plan dargestellten geplanten Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Grundstückseigentümern auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§73 der Landesbauordnung -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 GBL. S.770)

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen (einschl. der Garagen) sind nur in den Materialien Putz, Beton gestrichen/geschlämmt, Holz oder Ziegel in gedeckten Farben zulässig. Dabei sind pro Haus 2 Aussenwandmaterialien oder Farben zulässig.

Garagen auf dem Gebäudegrundstück sind in Materialien und in den Farben des Hauptgebäudes herzustellen.

Freisitze auf Garagen sind (nur bergseitig zulässig) mit Brüstungen in Material und Farbe der Außenwand herzustellen.

2.1.1 Dachform, Dachneigung

(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Dachneigung wird mit $35^\circ + 5\%$ festgesetzt. Die Dachneigung muß beidseitig gleich sein. (s. Skizze, Schnitte)

Dachform = Satteldach

Sofern die Breite des Hauptbaukörpers $\sim 12\text{m}$ übersteigt, muß die Dachneigung so vermindert werden, daß der Abstand von der Traufhöhe zur Firsthöhe 5,50m nicht übersteigt.

An Gebäude angebaute Garagen sind mit geneigtem Dach auszuführen.

Die Garagendächer sind in Firstrichtung, Neigung und Deckung wie das Dach des Hauptgebäudes auszuführen.

2.1.2 Dachgestaltung

(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot oder rotbraun zu decken.

Anlagen zur Energiegewinnung und Einsparung auf den Dächern sind in der Farbe des Daches auf max. der Hälfte der jeweiligen Gebäudedachfläche zulässig.

Auf einer Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen $1/3$ der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 2m von den Giebelgesimsen einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,5m nicht überschreiten und ist so zu begrenzen, daß die Aufbauten mindestens 1,0 m unterhalb der Firsthöhe enden. Die Dachneigung der Aufbauten muß mindestens 15° betragen. Werden weder Dachaufbauten noch Dachanschnitte ausgeführt sind Dachflächenfenster bis zu $1,20\text{ m}^2$ Größe und je nach Dachfläche höchstens zwei Fenster zulässig.

2.2 Antennen

(§72 Abs.1 Nr.3 LBO)

Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

2.3 Niederspannungsleitungen

(§73 Abs.1 Nr.4 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen vorbehaltlich der Regelung in §1 Telegrafengesetz nicht zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Einfriedigungen

(§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Grundstückseinfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind als naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Lattung auszuführen.

Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorgesehen werden. Die Höhe der Einfriedigung darf 0.80m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Nachbargrundstücken bis 1,20m Höhe zulässig.

2.6 Genehmigungspflicht der Aufschüttungen und Abgrabungen

(§73 Abs.2 Nr.1 LBO)

Abweichend von §52 Abs.1 Nr.17 LBO bedürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen über 0,8m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Genehmigung.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

(§74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig nach §74 Abs.2 Nr.2 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach §73 zuwiderhandelt.

3. Hinweise

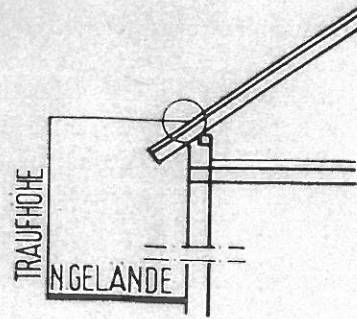
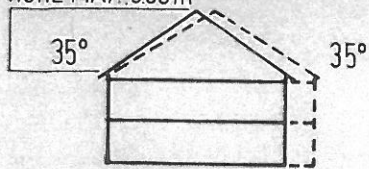
Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe

3.1 Es ist ein verbindlicher Geländeschnitt eines zugelassenen Sachverständigen vorzulegen, der das vorhandene und das geplante Gelände darstellt sowie vorgesehenen Geschoßhöhen und Gebäudeumrisse zeigt.

3.2 Die Untergeschosse der talseitigen Grundstücke können nur durch den Einbau einer Hebeanlage in die öffentliche Entwässerungsanlage entwässert werden.

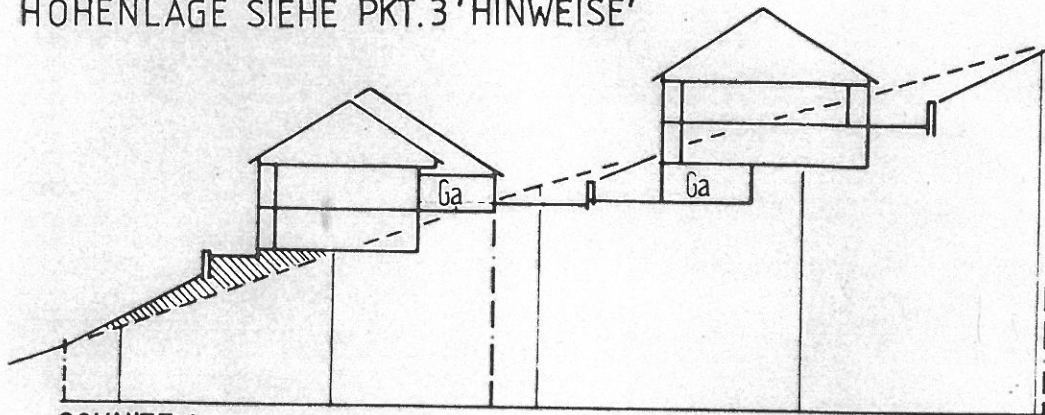
3.3 Für die bergseitigen Baugrundstücke ist der Einbau einer Druckerhöhungsanlage mit mittelbarem Anschluß notwendig.

BEIDSEITIG GLEICHE DACHNEIGUNG
HÖHE MAX. 5,50m

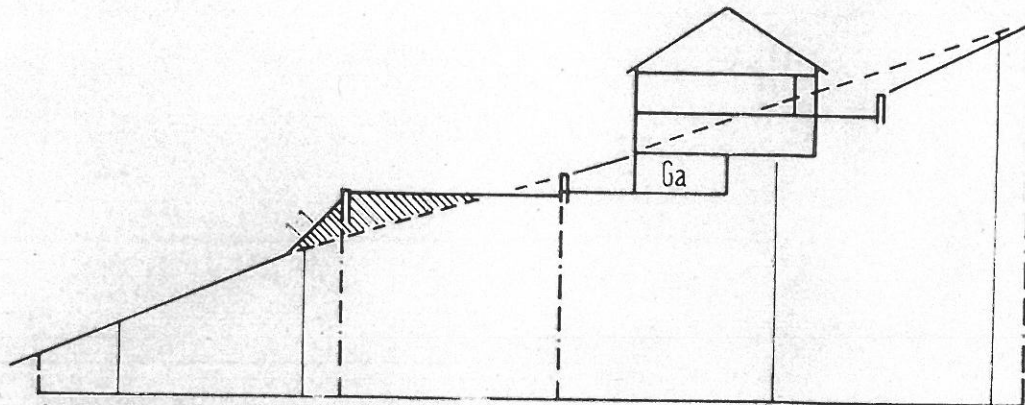


SCHNITTE

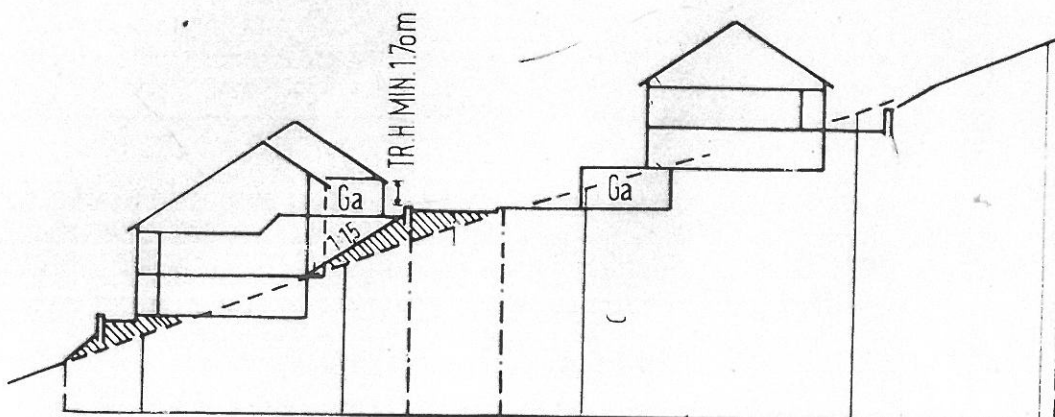
HÖHENLAGE SIEHE PKT. 3 'HINWEISE'



SCHNITT A



SCHNITT B



SCHNITT C