

Stadt Lauda-Königshofen

Gemarkung Königshofen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Grötsch-Wallschloe, 1. Ergänzung“

Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert.
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.
3. Die **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010,) zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41) geändert.
4. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes – **Planzeichenverordnung** 1990 – (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Die Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Grötsch-Wallschloe“ vom 30.03.2004 bezüglich der nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Grenzgaragen im stark geneigten Gelände unter Berücksichtigung des Bauordnungsrechts des Landes Baden-Württemberg.

Stadt Lauda-Königshofen

Gemarkung Königshofen

„Grötsch-Wallschloe, 1. Ergänzung“ Bebauungsplanrechtlicher Teil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Festsetzung einer abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:

Für die Hauptgebäude wird die offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (Garagen oder Carports) - an einer Nachbargrenze ohne seitlichen Grenzabstand, wenn die Wandhöhe gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO nicht größer als 3 Meter und die Wandfläche nicht größer als 40 qm ist.

Die Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen können mit Abstellräumen unterkellert werden. Die Grenzwand ist als Brandwand auszuführen.

Voraussetzung ist, dass an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze **des jeweiligen Baugrundstückes** (*jenes Baugrundstück, auf welchem von der abweichenden Bauweise Gebrauch gemacht wird*) mindestens der nach Landesbauordnung vorgegebene Grenzabstand eingehalten wird und keine nach § 6 LBO privilegierten Anlagen errichtet werden.

Ausnahmsweise kann auch die Wandhöhe nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO überschritten werden, wenn die Zufahrt zur Garage nicht in einem Gefälle von 5% ausgeführt werden kann und die Ansichtsfläche der Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (Garagen oder Carports) die Wandfläche von 40 m² nicht überschreitet.

Nicht unter diese Regelungen fallen z.B. Mauern, Zäune sowie sonstige Nebenanlagen, die keine Gebäude sind.

Stadt Lauda-Königshofen

Gemarkung Königshofen

„Grötsch-Wallschloe, 1. Ergänzung“

Begründung

Durch die Festsetzung soll das dem Bebauungsplan Grötsch-Wallschloe zu Grunde liegende städtebauliche Konzept umgesetzt werden.

Durch den zweiten Teil der Festsetzung soll unterbunden werden, dass durch gebäudeartige Nebenanlagen und Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) eine zweiseitige Grenzbebauung durch o.g. Anlagen, wie sie gemäß den Regelungen der Landesbauordnung und einer festgesetzten offenen Bauweise möglich wären, ausgeschlossen werden.

Durch die Verbindung beider Regelungen wird eine offene Bebauungsstruktur mit Lücken zwischen den Gebäuden sichergestellt und die Möglichkeit einer Ausblickbeziehung in das Tal gewahrt.

Da das Gelände in Teilbereichen extrem steil ist bzw. die Straße über dem natürlichen Gelände liegt und die Garagen, überdachten Stellplätze und Carports nicht oder nur schwer angefahren werden können, kann in Ausnahmefällen auch die maximale Wandhöhe überschritten werden. Um in den Tatbestand einer Ausnahmeregelung zu kommen, ist die Straße, die Zufahrt sowie die Lage des Bodens der Garage, des überdachten Stellplatzes und des Carports, in einem bemaßten und maßstäblichen Schnitt darzustellen.

Bei vorliegender Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a (1) Nr. 2 BauGB. Der Bebauungsplan dient einer punktuellen Modifizierung der dort geltenden Bau- und Planungsvorschriften. Da es sich lediglich um eine Ergänzung bereits bestehender Bauvorschriften handelt, ist voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die voraussichtlich versiegelte Fläche durch die Errichtung etwas vergrößerter (dennoch regulierter) Grenzgaragen wird als geringfügig eingeschätzt.

Ersteller:

Stadt Lauda-Königshofen, den 21.06.2023

Dr. Lukas Braun
Bürgermeister

Tobias Blessing
Stadtbaumeister