

Stadt Lauda-Königshofen
Main-Tauber-Kreis

Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Turmberg"
Ort Königshofen, Planänderung

A. Rechtsgrundlagen

§§ 1 - 2 a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256).

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977 -) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763).

§§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21).

§ 1 der 3. VO der Landesregierung zur Änderung der zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 16. 2. 1977 (BGl. S. 52).

§§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als WR-Gebiet (reines Wohngebiet) festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

Im WR-Gebiet sind die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten, Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksteilen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen und im Grenzabstand zulässig.
- (3) Einrichtungen, die zu einem öffentlichen Kinderspielplatz gehören, Beleuchtungsanlagen, Einrichtungen zu einer öffentlichen Parkfläche sind zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.



§ 5 Garagen

Lage und Stellung von Garagen richten sich, soweit dargestellt, nach den Festsetzungen im Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, Plan 1.1.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen nicht zulässig.
- (2) Für die Sockelhöhen (OK-Rohdecke über Keller-geschoß) sind die Eintragungen in einem Sockel-höhenplan verbindlich. Die Sockelhöhen richten sich nach den gebauten Straßen und Wegen.

§ 7 Bauweise

- (1) Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
- (2) Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichnet.
- (3) Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, es sind nur Hausgruppen bis zu 50 m Länge zulässig. Im zeich. Teil mit  gekennzeichnet.

§ 8 Flächen, die mit einem Geh- und Leitungsrecht belastet sind

Flächen, die mit einem Geh- und Leitungsrecht belastet sind, sind im zeichnerischen Teil besonders gekenn-zeichnet.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im Bebauungsplan) sind mit einem Satteldach (SD) einzudecken. Die Firstrichtung der Satteldächer entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Für Dachneigungen allgemein und für Gebäudehöhen bei asymmetrischen Dächern sind die Eintragungen in den Regelschnitten (Plan 3.1, 3.2, 3.3) verbindlich. Die Dachneigungen betragen 22 - 28 °. Gebäudehöhe, bergseitig, ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren.

Für die Gebäudehöhe, talseitig, gilt die Höhe von Schnittpunkt Oberkante geplantes Gelände mit Hauskante bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Oberkante Sparren.

Ausgenommen hiervon sind die im Plan 1.2 mit ① gekennzeichneten Haustypen, deren Untergeschoß talseitig mit max. 1,20 m aus dem Gelände ragt.


- (3) Dachgaupen in herkömmlichem Sinn sind aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen.

Zugelassen sind:

- Dacheinschnitte (Negativgaupen), soweit sie nicht mehr als 4/10-tel der Gebäudelänge einnehmen, von der freistehenden Giebelwand ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten wird und an der Traufe mindestens drei Ziegelreihen (Dachpfannen) durchgehend vorhanden sind.
- Dachanhebungen (Positivgaupen), soweit sie sich aus einer gegenläufigen Dachfläche heraus entwickeln, nicht mehr als die Hälfte der Gebäudetiefe einschließlich der gegenläufigen Dachfläche ausmachen und von der freistehenden Giebelwand ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten wird.

- (4) Geneigte Dächer sind mit dunkelfarbigem Dachziegeln, Zementdachsteinen oder ~~Asbestzement~~zementschieferplatten einzudecken.

~~Asbest~~
Faser

- (5) Geneigte Dächer müssen an den Trauf- und Giebelseiten einen Dachüberstand von mindestens 0,50 m aufweisen.
- (6) Dachneigungen, Dachgesimse und Dachdeckungs-
material müssen bei Hausgruppen, im zeichnerischen
Teil mit  gekennzeichnet, einheitlich sein.

§ 10 Fassadengestaltung

- (1) Die Fassadenflächen können bestehen aus

Putz, Holz, kleinteiligen Natur-
oder Asbestzementschindeln. Es
sind nur Sand-, Erd-, Ocker-
oder Grünfarbtöne zulässig.

Großflächige Plattenverkleidungen aus Asbest-
zement oder Kunststoff sind nicht zulässig.

- (2) Balkonbrüstungen können bestehen aus

Holz, geputztem Mauerwerk. Die
Farbgebung richtet sich nach
§ 10 (1).

§ 11 Garagen

- (1) Freistehende Garagen, Doppelgaragen und Garagen-
zeilen sind mit einem Flachdach (max. 2 % Ge-
fälle) zu überdecken. Die Geschoßhöhe darf
2,50 m nicht überschreiten, ausgenommen hiervon
sind erdüberdeckte Garagen.
- (2) Garagendächer sind zu begrünen.
- (3) Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalte-
risch einheitlich ausgeführt werden.

- (4) Vor jeder Garage ist ein Stauraum von 5,0 m anzuordnen, soweit der zeichnerische Teil nichts Abweichendes vorsieht. Die Oberfläche des Garagenvorplatzes muß so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.
- (5) Im Bereich der Planstraße A-B-D-E, der Planstraße F-G (ab Straßenlänge 0,05 km bis Endpunkt G) sind für die Hauptwohnung jedes Gebäudes mind. 2 PKW-Stellflächen zwingend vorgeschrieben.

§ 12 Grundstücksgestaltung

- (1) Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit überhaupt notwendig, so durchzuführen, daß die gegebenen Verhältnisse nicht wesentlich verändert werden.
- (2) Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

§ 13 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Für den öffentlichen und den privaten Bereich sind Pflanzgebote und -bindungen für den Erhalt von Bäumen nach § 9 (1) Ziff. 25 a und b Bundesbaugesetz festgesetzt.
- (2) Im öffentlichen Bereich sind Verkehrsgrünflächen und fußwegbegleitende Grünflächen festgesetzt. Für sie besteht ein Pflanzgebot für hochstämmige Bäume und Bodendecker nach § 13 (3) dieser Bebauungsvorschriften.
- (3) Der südöstliche Teilbereich des Baugebietes ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es besteht eine Pflanzbindung nach § 9 (1) Ziff. 25 b Bundesbaugesetz. Für ausgestockte Flächen besteht ein Pflanzgebot. Dabei kann unter folgenden Pflanzenarten gewählt werden:

Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Alnus incana
Carpinus betulus
Prunus avium

Quercus pedunculata
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Sorbus aria

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa multiflora
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Grataegus monogyna
Symphoricarpos racemosus
Spiraea vanhouttei
Symphoricarpos chen.

- (4) Auf den privaten Grundstücken bestehen Pflanzgebote und -bindungen für den Erhalt von Bäumen.
- in den Vorgärten
- und
- in den rückwärtigen Gartenflächen.

Eingezeichnete Baumstandorte in den Vorgärten oder im Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen sind verbindlich. Eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen oder Einfahrten erfordern.

In den rückwärtigen Gartenflächen, die an die südöstlich gelegene öffentliche Grünfläche und an die Waldflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches anschließen, im zeichn. Teil durch $\Delta\Delta\Delta\Delta$ gekennzeichnet, sind bestehende Bäume zu erhalten. Ausgestockte Flächen sind nach § 13 (3) zu bepflanzen. Die im zeichn. Teil eingezeichneten Baumstandorte sind schematisch.

§ 14 Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen nach § 89 Abs. 13 a LBO sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- (2) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantsteinen, soweit keine Stützmauern notwendig sind.
- (3) Notwendige Stützmauern als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in Sichtbeton oder Sichtmauerwerk auszuführen. Ihre Höhe bestimmt das Bürgermeisteramt - Stadtbauamt -.
- (4) Als rückwärtige und seitliche Einfriedigung ist zulässig:
 - a) Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht, max. 1,0 m Höhe
 - b) Heckenbepflanzung, max. 1,0 m Höhe
 - c) Holzzaun als Jägerzaun oder ähnliches.

§ 15 Antennenanlagen

Es ist unzulässig, mehr als eine Außenantenne außerhalb je Gebäude anzubringen.

§ 16 Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr und Abfallbeseitigung


Die Satzungen der Stadt Lauda-Königshofen über die Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr und Abfallbeseitigung sind zu beachten. mit § 2 Abs. 1 der 2. DVO zum Bundesbaugesetz i. d. F. vom 13. Febr. 1977

§ 17 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

Lauda-Königshofen, den

23. Juli 1979


Stellv. Bürgermeister