

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan "Hexenstock" im Stadt-
teil Königshofen

1. Rechtsgrundlagen

§§ 1 - 2 a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S 2256), geändert durch Gesetz vom 3. Dez. 1976 (BGBl. I S. 3281) und vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

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

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

§ 1 der 3. Verordnung der Landesregierung zur Änderung der 2. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 16. Febr. 1977 (GB1. S. 52).

§§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (GB1. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 1977 (GB1. S. 226).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als ~~WA-Gebiet (§ 4 BauNVO)~~ ~~und~~ MI-Gebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Im MI-Gebiet sind die in § 6 Abs. 2 Ziffern 5 - 7 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

~~§ 2 Ausnahmen~~

gestrichen !

~~IM WA-Gebiet sind die in § 4 Abs. 3 Ziffern 3 - 6 genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.~~

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, wie Anlagen der Außenwerbung, Automaten, Schaukästen und Geräteschuppen, sind nur auf den überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen, die zu einem öffentlichen Kinderspielplatz gehören, Beleuchtungsanlagen, Einrichtungen zu einer öffentlichen Platz- und Parkfläche sind zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschößflächenzahlen sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.
- (3) Die Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes besonders gekennzeichnet (§ 17 Abs. 9 BauNVO).

§ 5 Garagen

- (1) Lage und Stellung von Garagen richten sich, soweit dargestellt, nach den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Ausgenommen von der Festsetzung nach § 5 (1) sind die überbaubaren Grundstücksflächen, für die über die Lage und Stellung der Garagen keine besonderen Festsetzungen gemacht sind.
- (3) In § 9 dieser Vorschriften sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen und Baulinien bis zu max. 1,00 m ist im Sinne der Aufzählung des § 7 Abs. 6 und 7 LBO als Ausnahme zulässig.
- (2) Die Sockelhöhen für alle Gebäude richten sich nach den fertiggebauten Straßen und werden in einem getrennten Sockelhöhenplan festgesetzt.
- (3) Die Gebäudehöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden $H_{\max.} = 3,25$ m, bei zweigeschossigen Gebäuden $H_{\max.} = 6,00$ m. Die Angabe der Gebäudehöhe gilt als Höchstwert. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren.

§ 7 Bauweise

- (1) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 8 BauNVO, es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser bis zu 50 m Länge zulässig. Im zeichnerischen Teil mit \triangle gekennzeichnet.
- (3) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu 50 m Länge zulässig. Im zeichnerischen Teil mit \triangle gekennzeichnet.
- (4) Halboffene, (abweichende) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, das heißt die Gebäude werden an einer Seite auf die, im zeichnerischen Teil gekennzeichnete, Grundstücksgrenze gebaut. Von der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist dafür ein Abstand von mind. 5 m einzuhalten, es sei denn, daß auf dem Nachbargrundstück lediglich eine Garage auf der Grundstücksgrenze zulässig ist. Im zeichnerischen Teil mit b gekennzeichnet.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 8 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit Satteldach (SD) einzudecken. Die Firstrichtung der Satteldächer entspricht der Richtung des Doppelpfeils.

- (2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) eingetragenen Dachneigungen sind verbindlich.
- (3) Geheigte Dächer sind mit dunkelengobierten Dachziegeln, dunkelfarbigem Zementdachsteinen oder ~~Asbestzement~~^{Asbest}zementschiefer- oder Wellplatten zu bedecken.
- (4) Dachneigungen, Dachgesimse und Dacheindeckungsmaterial müssen bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich sein.

§ 9 Garagen

- (1) Freistehende Garagen, Doppelgaragen und Garagenzeilen sind mit einem Flachdach (max. 2 % Gefälle) zu überdecken. Die Geschoßhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.
- (2) Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.
- (3) Vor jeder Garage ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5 m anzuordnen. Abschrankungen sind nicht zugelassen.
- (4) Die Oberfläche der Garagenvorplätze muß so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.

§ 10 Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen nach § 89 Abs. 1 Nr. 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.

- (3) Im Vorgartenbereich sind Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.
- (4) Außerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedigungen bis 1,0 m Höhe zulässig. Als Materialien sind zu verwenden:
 - a) grauer Maschendraht oder Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug
 - b) Heckenbepflanzung
 - c) Holzzäune als Jägerzaun oder ähnliches.

§ 11 Grundstücksgestaltung

- (1) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Abtragungen und Aufschüttungen für andere Zwecke sind außerhalb der Baubereiche nicht zulässig.

§ 12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im öffentlichen Bereich sind im zeichnerischen Teil Pflanzgebote für hochstämmige Bäume festgesetzt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit als möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue hochstämmige Bäume zu ersetzen.
- (3) Auf jedem privaten Baugrundstück ist je vollendete 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Eingezeichnete Baumstandorte sind verbindlich, eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen oder Einfahrten erfordern.

§ 13 Fassadengestaltung

Es sind keine reinweißen Fassadenflächen zulässig.

§ 14 Antennenanlagen

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

§ 15 Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Lauda-Königshofen über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

§ 16 Elektrische Anlagen

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

§ 17 Wasserschutzgebiete

Der Bereich südlich der Tuchweiherstraße gehört zur Zone 3 des Wasserschutzgebietes Königshofen. Die Schutzmaßnahmen nach § 6 (Schutz der weiteren Schutzzonen) der Rechtsverordnung des Landratsamts Main-Tauber-Kreis vom 31. Okt. 1977 Nr. 21-662.21/815.61 zum Schutze der Grundwasserfassungen und der Quelfassung der Stadt Lauda-Königshofen sind zu beachten.

Lauda-Königshofen, den 26. Januar 1981



Für den Gemeinderat:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ansel".

.....
(Ansel, Bürgermeister)