

Die u. a. Bebauungspläne besitzen inhaltlich gleiche aber unterschiedlich ausformulierte Textteile.

Zum eindeutigen Verständnis und zur zweckmäßigen Handhabe werden die beiden Textteile nachfolgend in einer Ausfertigung zusammengefasst:

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

für die Bebauungspläne

**„Im alten See“, Stadtteil Lauda** (Rechtskraft: 19.08.1988) sowie

**„1. Änderung Im alten See“, Stadtteil Lauda** (Rechtskraft: 30.11.1990)

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (Ges.Bl. sS. 770, ber. 1984)

Für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

(Einschränkungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO siehe Eintrag im Lageplan)

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)**

Entsprechend Eintrag im Lageplan

#### **1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist verbindlich.

#### **1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

##### **1.4.1 Garagen**

a) Garagen sind in dem mit WA 1 bezeichneten Baugebietsteilen auf den festgesetzten Grundstücksflächen zu errichten.

Die im Baugebietsteil WA eingetragenen Garagen gelten nur als Richtlinie.

- b) Die notwendigen Garagen sind in den mit WA und WA 1 bezeichneten Gebietsteilen in die Wohngebäude zu integrieren (Erd- oder Untergeschoß) oder im baulichen Zusammenhang mit festgesetzten Garagen oder den Wohngebäuden (z.B. mit Erdüberdeckung als erweiterte Gartenfläche oder unter abgeschlepptem Dach u.ä.) zu errichten.

#### 1.4.2 Stellplätze

Stellplätze können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn ihre Zufahrt im Zusammenhang mit der Garagenzufahrt liegt. Die Zufahrtswege zu diesen Stellplätzen dürfen von der öffentlichen Verkehrsfläche maximal 12 m betragen.

#### 1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

##### 1.5.1 Sichtfelder:

Auf den Grundstücksflächen, die als Sichtflächen für den fließenden Verkehr dienen, sind jegliche sichtbehindernde Nutzungen unzulässig, die eine Höhe von max. 0,8 m Höhe überschreiten. Das betrifft Anpflanzungen, Einfriedigungen, das Parken von Kfz usw.

##### 1.5.2 Gartenland

Die als Gartenland ausgewiesenen Flächen sind als Gärten anzulegen und können mit Obst- und Laubbäumen bepflanzt werden. Geschirrhütten bis 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum sind zulässig.

#### 1.6 Private Grünflächen - Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den als Dauerkleingärten festgesetzten privaten Grünflächen sind Geschirrhütten bis maximal 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum zugelassen.

#### 1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte für die Allgemeinheit oder den Versorgungsträger sowie für die Anlieger dienen zur Einlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### 1.8 Pflanzgebot und Pflanzbindung



##### pfg 1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Es sind großkronige einheimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2,0 m abweichen.

##### pfg 2 Pflanzgebot für Sträucher und Bäume

Die festgelegten Flächen sind mit einheimischen Sträuchern und Laubgehölzen zu bepflanzen und zu erhalten.

### 1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a) Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken dienen, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, so ist ein mindestens 1 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt.
- b) Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (z.B. in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern dürfen maximal 1,2 m hoch sein.
- c) Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

### 1.10 Festsetzungen der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind verbindlich, wobei Abweichungen von 0,25 m von der festgesetzten Höhe zulässig sind.

## 2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

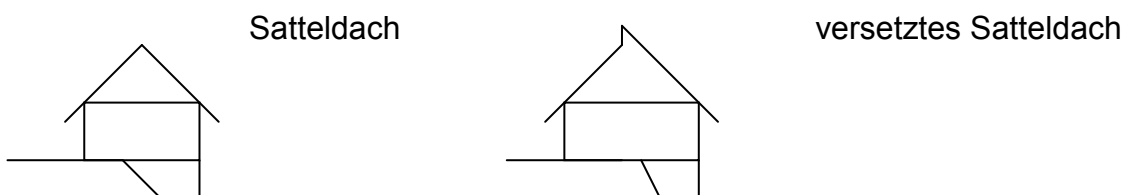
### 2.1 Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Dachform, Dachneigung

Folgende Dachformen sind zulässig (siehe Schemaschnitt):

- Satteldächer, auch als versetzte Satteldächer
- Dachneigung von 35° bis 38° für Satteldächer oder versetzte Satteldächer

Schemaschnitte:



Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer bezüglich der Gestaltung, des Materials und der Farbe aufeinander abzustimmen.  
Garagen sind - soweit im Lageplan nicht anders festgesetzt - mit Satteldächern zu erstellen.

### 2.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als ein Viertel der Länge der Dachfläche beträgt. Sie müssen von der Giebelseite 1,5 m und von der Traufe mindestens 0,8 m Abstand einhalten.

### 2.1.3 Dachdeckung

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedecktem Farbton (dunkelbraun bis ziegelrot) zulässig.  
Schwarze Dachdeckungen sind unzulässig.

## 2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden der Wohngebäude sind in erdgebrochenen Farbtönen auszuführen. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten ist nicht zulässig.  
Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich Gestaltung, Oberflächenbehandlung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

## 2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsleitungen sind nicht zugelassen.

## 2.4 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

### a) Im allgemeinen Wohngebiet (WA, WA 1)

Einfriedigungen mit einer Höhe über 0,8 m sind genehmigungspflichtig (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu max. 0,8 m Höhe (evtl. auch in Verbindung mit einem max. 0,8 m hohen Maschendrahtzaun) zulässig.

Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

### b) Im Bereich der privaten Grünfläche - Dauerkleingärten

Einfriedigungen sind nur als Heckenpflanzung sowie als Maschen- oder Knüpfdrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

## 2.5 Plätze für Abfallbehälter (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Standplätze für Abfall-/Müllbehälter sind durch Bepflanzung von öffentlichen Straßen bzw. Wohnungen abzuschirmen.

## 2.6 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die festgelegten Traufhöhen sind Maximalwerte.

Die Traufhöhe wird von der Erdgeschoßfußbodenhöhe aus bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Wo keine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt ist, ist die Traufhöhe das bergseitige Maß zwischen dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### Hinweis:

#### Wasserschutzgebiet:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III B der Grundwasserfassung „Lauda Nord“.

Die allgemeinen Auflagen, Hinweise und Vorschriften beim Bauen in der Schutzzone III sind zu beachten, die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 31.10.1977 sind einzuhalten.

### Erstellt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 07.06.2011/Gg