

Bebauungsplan
„Laudaer Berg, 5. Änderung“
Stadtteil Gerlachsheim



INHALT

- Begründung
- Rechtsgrundlagen
- Präambel
- Verfahren
- Textliche Festsetzungen
 - o Hinweise
- Örtliche Bauvorschriften
 - o Hinweise

BEGRÜNDUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Laudaer Berg“ aus dem Jahre 1980, setzt ein Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung fest. Um zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen vor Ort Rechnung tragen zu können, sollen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf einen moderneren Stand weiterentwickelt werden.

Im Laufe der Zeit haben sich die Ansprüche von Bauherren bezüglich der Gestaltung von Freiflächen auf Baugrundstücken nachhaltig verändert. Mit den Veränderungen hinsichtlich des Themenschwerpunkts „Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen“ innerhalb der Schriftlichen Festsetzungen, sowie des Themenschwerpunkts „Äußere Gestalt der baulichen Anlagen“ innerhalb der Örtlichen Bauvorschriften, sollen daher moderne städtebauliche Strukturen und größere Handlungsspielräume für die Anwohner geschaffen werden.

Darüber hinaus unterliegt die Stadt Lauda-Königshofen, wie andere Gemeinden im Main-Tauber-Kreis auch, einem sich vollziehenden Strukturwandel. Dieser fordert ein, vorhandene Potentiale zu erkennen, nutzbar zu machen und eine aktive Gestaltung innerörtlicher Räume voranzutreiben. Neben der attraktiven und barrierefreien Gestaltung und Schaffung von Wohnraum, stehen im besonderen Maße Themenschwerpunkte wie Nachhaltigkeit und Umweltschutz im Vordergrund.

Somit soll der Bebauungsplan „Laudaer Berg, 5. Änderung“, aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung aufgestellt werden. Betreffender Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung angepasst. Mit der Änderung bzw. Modernisierung und Weiterentwicklung des bestehenden Bebauungsplanes „Laudaer Berg“ wird ebenso einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind gemäß § 233 BauGB ***jeweils in der geltenden Fassung:***

- Landesentwicklungsplan
- Regionalplan
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

PRÄAMBEL

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Laudaer Berg“ sollen die Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB auf die aktuellen rechtlichen Grundlagen weiterentwickelt und eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

VERFAHREN

Bei vorliegender Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a (1) Nr. 2 BauGB. Der Bebauungsplan dient im Besonderen der Nachverdichtung innerhalb des betreffenden Quartiers und der Modernisierung der dort geltenden Bau- und Planungsvorschriften. Da es sich um eine Ergänzung bzw. teilweiser Änderung bereits bestehender Bauvorschriften handelt, ist überdies voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude und die dafür notwendigen Nebenanlagen
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (insbesondere Ferienwohnungen)
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Räume für freiberufliche Tätigkeiten

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)

Es gelten die GRZ und die GFZ, welche im ursprünglichen Plan aus dem Jahr 1980 festgesetzt sind, weiter fort. Die Rechtsgrundlage wird aber auf die zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens geltende Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) überführt.

Es gilt die Anzahl der Geschosse, welche im ursprünglichen Plan aus dem Jahre 1980 festgesetzt sind, weiter fort. Die Rechtsgrundlage bezüglich der Geschosse und der Nichtgeschosse wird aber auf die zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens geltende Fassung der LBO Baden-Württemberg überführt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2)

Es gelten die im ursprünglichen Bebauungsplan (1980) festgesetzten Baugrenzen weiter fort. Es gilt auch hier die zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens geltende Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11)

Die im ursprünglichen Bebauungsplan (1980) festgesetzten Verkehrsflächen werden übernommen und es gilt das zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens geltende Fassung des BauGB.

5. Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 BauNVO)

5.1 Garage, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen.

Zur Verkehrsfläche sind vor Garagen mindestens 5 m, vor Carports mindestens 2 m Abstand einzuhalten. Die maximale Zufahrtslänge ist auf 10 m beschränkt. Stellplätze sind direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche zu errichten.

Werden Garagen oder Carports längs zur Verkehrsfläche errichtet, ist ein seitlicher Abstand vom mindestens 1 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

5.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplanes „Laudaer Berg“ und der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung ausgewiesenen Baugrundstücke, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1. Dachgestaltung

- Für den gesamten Geltungsbereich ist eine Dachneigung zwischen 0° und 35° zulässig.
- Dachgauben sind im gesamten Geltungsbereich allgemein mit freier Dachform zulässig, sofern zur Giebelwand ein Abstand von 0,50 m eingehalten wird.

1.2. Dacheindeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.

Begrünte Dächer

Die Errichtung begrünter Dächer ist zulässig. Sie verringern und verzögern den Wasserabfluss und verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse. Darüber hinaus liefern sie einen erheblichen Beitrag zu wichtigen Themen wie Klimaresilienz sowie Luft- und Aufenthaltsqualität in heißen Sommern.

HINWEISE

1. Von der Planung unberührte Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Alle übrigen im Ursrungsplan „Laudaer Berg“ (1980) getroffenen und von der 5. Änderung nicht berührten Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, gelten uneingeschränkt fort.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei von folgenden Flächen breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickern oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.:

Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sonderflächen mit vergleichbarer Nutzung, befestigten Grundstücks-

flächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen, Erschließungsstraßen von Wohnbaugebieten.

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dächern.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird, sofern nachbarliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- Ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- Genügend große Versickerungsflächen

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1.200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

Evtl. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind im Rahmen der einzelnen Baugesuche abzuhandeln.

3. Rücksichtsvolle, blendfreie und ökolog. Außenbeleuchtung

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.
- Beleuchtung abschalten, wenn diese nicht benötigt wird.
- Leuchten mit Abschirmung helfen, dass kein Licht nach oben und zur Seite abgestrahlt wird.
- Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe und Farbtemperaturen unter 2.700 bis max. 3.000 Kelvin wählen.
- Lichtstrommengen von max. 500 Lumen pro Leuchte reichen aus.
- LED-Strahler immer waagrecht montieren

Hinweis: Die waagrechte Anbringung der LED-Strahler darf zu keiner Blendung im öffentlichen Raum führen.

4. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium, Referat für Denkmalpflege, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

5. Abfallablagerungen, Altlasten und Grundwasser

Abfallablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet keine bekannt.

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Main-Tauber-Kreis in Tauberbischofsheim oder die Stadt Lauda-Königshofen unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Die Ableitung hat an den Regenwasserkanal zu erfolgen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächen-gewässer ist unzulässig.

6. Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Tauberaue eingeschränkt. Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist nicht gestattet, die Nutzung von Erdwärmekollektoren/-körben ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - zu prüfen.

Von beschriebener Einschränkung befreit sind indes Photovoltaikanlagen auf den Dächern, da deren Installation und Nutzung, auch in der Wasserschutzzone, unschädlich sind. Jedoch sind Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren so auszuwählen und zu installieren, dass keine erheblichen Belästigungen durch Blendung an maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft verursacht werden.

7. Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z.B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann. Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 „technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

8. Straßenbeleuchtung

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen, auf seinem Grundstück zu dulden (§126 (1) BauGB).

9. Lage im Wasserschutzgebiet Zone III A

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA. Es dürfen durch künftige Bauarbeiten und produktive Tätigkeiten keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- und auslaugbarer Materialien ist verboten.

Es besteht eine Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 24.05.1994 zum Wasserschutzgebiet.

10. Querung oder Überbauung stadtwerkseigener Erschließungsanlagen

Bei Querung oder Überbauung der stadtwerkseigenen Wasser-, Strom- sowie Steuerkabelleitungen, müssen die Kosten einer eventuellen Umlegung vom Auftraggeber getragen werden.

11. Zisternen

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt (z.B. zur Toilettenspülung) gilt zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht.

Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen.

12. Umwelthygiene und Infektionsschutz

Bei Planung, Bau und Betrieb von Trinkwasserversorgungsanlagen sind die technischen Regeln für Wasserverteilanlagen der DWGW - Regelwerke W 400 Teil 1-3 zu beachten.

13. Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³/h über mind. 2 Stunden erforderlich (§ 3 Abs. 1.3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg, § 2 Abs. 5 LBOAVO i. V. m. Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Die Versorgungsleitungen sind als Ringleitungssystem auszuführen. Der Druck in den Leitungen muss bei Entnahme mind. 3 bar betragen. In einem Abstand von max. 140 m sind Wasserentnahmestellen (Hydranten) anzuordnen und gut sichtbar zu beschildern.

