

Änderung Bebauungsplan
"Laudaer Berg 4. Änderung"
Stadtteil Gerlachsheim
Bereich Flurstücke Nr. 8537 - 8540

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans 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 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

In Abänderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Laudaer Berg 4. Änderung" wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung in Verbindung mit der Planzeichnung folgendes festgesetzt.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, 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. 1-5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

Entsprechend Eintrag im Lageplan

1.2.1 Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (Untergschoße und oberste Geschoße) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO).
Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßflächen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
(siehe Systemschnitt im Lageplan)

.2.2.1 Die im Lageplan eingetragene Traufhöhe ist als Höchstgrenze festgelegt.

Die Traufhöhe wird ab der Erdgeschoßfußbodenhöhe (im Lageplan angegeben) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und ist auf mind. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

1.2.2.2 Von den im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen im Bereich der Einzelhausbebauung ist eine Abweichung um +/-0,25 m zulässig.

Im Bereich der Doppelhausbebauung ist die im Lageplan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe als Höchstgrenze für die bergseitige Gebäudehälfte festgesetzt. Die talseitige Gebäudehälfte ist entsprechend der Geländeneigung höhenmäßig zu versetzen.

Hinweis:

Dem Lageplan der Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem die Höhenlage des geplanten Gebäudes, der bereits vorhandenen Nachbargebäude und der Erschließungsanlage ersichtlich ist. Lageplan und Geländeschnitt sind durch einen Sachverständigen entsprechend §5 Abs.3 Verfahrensverordnung zur LBO (LBOVVO) zu erstellen oder hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit zu bestätigen.

In sämtlichen Ansichts- und Schnittzeichnungen der Baueingabepäne ist das vorhandene und das geplante Gelände, sowie in der Straßenansicht zusätzlich der Straßenverlauf und die evtl. bestehenden Nachbargebäude höhenmäßig darzustellen.

1.3 Bauweise (§ 9 BauGB u. § 22 BauNVO)
Entsprechend Eintrag im Lageplan

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist verbindlich; untergeordnete Nebenfirste sind zulässig.

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO).

Garagen sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unter Beachtung der landesbaurechtlichen Vorschriften in den seitlichen Abstandsflächen möglich. Im Bereich der Einzelhausbebauung ist aus städtebaulichen Gründen pro Baugrundstück nur eine Grenzgarage zulässig. Die Zufahrtslänge zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Stellplatz darf max. 10m betragen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5m einzuhalten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur und vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 24 BauGB)

Private Stellplätze sowie Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es sind pro Baugrundstück mindestens ein Obsthochstamm oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anpflanzung hat bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu erfolgen. Von der im Lageplan dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung

- a) Hauptgebäude:
(siehe Systemschnitt im Lageplan)
Es sind Satteldächer sowie versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-35 Grad zulässig.
- b) Garage:
Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude liegen oder erdüberdeckt sind, mit Flachdach, Satteldach oder einer geneigten Dachfläche von mindestens 15 Grad Dachneigung zu erstellen; bei Satteldächern ist die Dachneigung der Garage der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen.
Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in gleicher Dachform und Dachneigung zu gestalten.

2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit folgende Einschränkungen zugelassen:

- Breite der Einzelgaube max. 3,0 m;
- der Abstand von der Giebelwand muß mindestens 1,5 m betragen;
- der First muß mindestens 1,0 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen;
- es sind max. 2 Gauben pro Gebäude zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als ein Drittel der Länge der Dachfläche beträgt. Dacheinschnitte müssen von der Giebelseite 1,5 m Abstand halten.

2.1.3 Dachdeckung

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedecktem Farbton (braun bis ziegelrot) zugelassen. Schwarze und dunkelbraune Dachdeckungen sind unzulässig. Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.

2.1.4 Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind, soweit sie in Mauerwerk erstellt sind, zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden. Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu max. 0,8 m Höhe zulässig. Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zur einer max. Höhe von 1,5 m zugelassen. Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m sind nur auf einer Länge von max. 5,0 m zulässig. Die Einfriedigungen sind in offener Form (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) auszuführen.

2.3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

3. HINWEISE

3.1 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt im rechtsverbindlich festgelegten Wasserschutzgebiet Zone III A. Die allgemeinen Auflagen, Hinweise und Vorschriften beim Bauen in der Schutzzone III A sind zu beachten.

3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

3.3 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

3.4 Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

3.5 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Umweltschutzamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis/Umweltschutzamt wird verwiesen.

3.6 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

3.7 Dachflächenwasser

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

3.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Natur und Landschaft
(§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Mit der Realisierung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit für den Geltungsbereich der Planänderung nicht erforderlich. Es wurden jedoch zusätzlich zu den Maßnahmen des bestehenden Bebauungsplanes weitere Pflanzgebote in Form von Einzelbäumen für den Änderungsbereich festgesetzt.

Lauda-Königshofen, den 22.07.1997

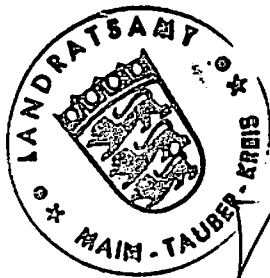
Stadtbaumeister

TV. 

Angezeigt nach § 11 des Baugesetzbuches i. d. Fassung
der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

Tauberbischofsheim, den 4. 12. 1997

Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbauamt -



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the official seal and text.
