



ZEICHNERKLÄRUNG

BAULICHE NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL
0.5	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLESGESOSSE (HÖCHSTGRENZE)
TH	TRAUFHÖHE (IN METER Ü ERF)

BAUWEISE

0 OFFENE BAUWEISE

OFFENE BAUWEISE — NUR EINZELHAUSER/DOPPELHAUSER ZULASSIG

GEBAUDE- UND FIRSTRICHTUNG

SATTELDACH MIT ANGABE DER DACHNEIGUNGEN

BEGRENZUNGEN

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

BAUGRENZE

GARAGENFLÄCHE MIT ZUFUHR

ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG

GEPLANTE UNVERBODLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE

ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

GEHWEG ODER SCHRAMMBODEN FAHRBAHRE MIT -ACHSE

BEFAHRBARER WOHNWEG

ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE ALS ANLAGE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

FREIZUHALTENDES SICHTFELD

STRASSENHÖHE (IN METER Ü NORMAL-NULL)

HÖHENSCHICHTLINIEN (IN METER Ü NORMAL-NULL)

PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME

VERSORUNGSLÄCHE MIT TRAFU-STATION

UNTERIRDISCHE VERSORUNGSLIENUNG DER BADENWERK AG

BAULICHE HÖHENLAGE

ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (IN METER Ü NORMAL-NULL)

FESTLEGUNG:

NUTZUNGSSCHABLONE

ART D. BAUL. NUTZUNG	ZAHL D. VOLLESGESOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM U. DACHNEIGUNG

TEXTUEL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) mit Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2465)
- die Planzonenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1985 mit Änderung vom 01.04.1985

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**
WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 BauNVO sind nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Einschränkungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO siehe Eintrag in Lageplan.
 - Höhe der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO)**
Entsprechend Eintrag in Lageplan.
 - Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
Im Einzelfall kann von der Grundflächenzahl als Ausnahme eine Überschreitung um maximal 0,1 zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. (§ 17 Abs. 5 BauNVO)
 - Geschossfläche (§ 20 BauNVO)**
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in vollgeschossigen unterirdisch (§ 21 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firnstrichtung) ist verbindlich.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Garagen sind auf den festgesetzten Grundstücksflächen zu errichten.
 - Grundstücklich sind die notwendigen Garagen vor allem in den Wohngebäude zu integrieren (Erd- oder Untergeschoss) oder im baulichen Zusammenhang mit festgesetzten Garagen oder den Wohngebäude zu errichten.
 - Zusätzliche Garagen sind nur für den erforderlichen Bedarf auch auf den nicht überbauten Grundstücken zulässig. Sie sind im baulichen Zusammenhang mit festgesetzten Garagen bzw. mit dem Wohngebäude zu errichten.
 - Stellplätze**
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zugelassen. Ihre Zufahrtslänge von der öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 12 m betragen.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
2 WE = Einschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 überirdischen pro Wohngebäude
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtflächen:
Auf den als Sichtflächen für den fließenden Verkehr dienenden Grundstücksflächen sind alle nichtüberbauten Nutzungen unzulässig, die eine Höhe von max. 0,8 m überschreiten. Dies betrifft insbesondere Auffahrungen, Einfahrtspuren, das Parken von Kfz usw.
 - Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Pflanzgebot:
Für Einzelbäume:
In sind großkronige Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.
 - Flächen für Aufsichtslinien und Abgrenzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 sowie Nr. 26 BauGB)
 - Aufsichtslinien, Abgrenzungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
 - Abgrenzungen und Stützmauern, die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Hauptgrundflächen erforderlich sind, dürfen auf dem Hauptgrundstück angelegt werden und sind dort zu dulden.
Sollten im Bebauungsplan keine Straßenbegrenzung festgesetzt sein, so ist ein mindestens 1 m breiter Grundstücksstreifen zur Abgrenzung gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen als Fläche für Aufsichtslinien und Abgrenzungen zu dulden.
 - Die Errichter der Hauptgrundfläche dürfen zur Verkettung der Aufsichtslinien auf eigenen Kosten Stützmauern (z.B. in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkettungen sind. Die Stützmauern dürfen max. 1,2 m hoch sein.
 - Stützmauern, die nach Satz 2 von Höhenunterschieden und Randspalten zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich sind, sind auf dem privaten Grundstückliche bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.
 - Festsetzungen der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Die im Lageplan festgesetzten Fußbodenhöhen sind einzuhalten, wobei eine Abweichung von ± 0,25 m von der festgesetzten Höhe zugelassen ist.
 - Bauabstandsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 29 LBO)**
 - Dächer (§ 23 Abs. 4 Nr. 1 LBO)**
 - Dachform, Dachneigung**
Folgende Dachformen sind für die Hauptgebäude zulässig:
- Satteldächer, ungetrübte Satteldächer
- Dachneigung von 30° bis 35° für Satteldächer oder ungetrübte Satteldächer
- Schwalbenschwanz
- Dachaufbauten, Dachschneitze**
Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:
- es sind maximal 2 Dachgauben pro Gebäude mit einer maximalen Länge von je 2,0 m zulässig,
- ihr Abstand muß mindestens 1,5 m von der Giebelwand betragen, ihr Abstand muß mindestens 1,0 m unterhalb des Dachziegels des Hauptgebäudes liegen.
Dachschneitze sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als ein Drittel der Länge der Dachfläche beträgt. Dachschneitze müssen von der Giebelwand 1,5 m und von der Traufwand mindestens 0,8 m Abstand halten.

- Dachdeckung**
Als Dachdeckung ist nur bündelfreies Material in gedecktem Farbton (dunkelbraun bis ziegelrot) zulässig. Schwarze Dachdeckungen sind unzulässig.
- Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Die Fassaden der Wohngebäude sind in erdgeborenen Farbtonen auszuführen. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Anstrichmaterial, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten ist nicht zulässig.
- Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.
- Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu max. 0,8 m Höhe zulässig. Gegenüber privaten Grundstücksflächen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**
Die im Lageplan eingetragene Traufhöhe ist als Höchstgrenze festgelegt.
Die Traufhöhe wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe (im Lageplan angegeben) aus bis zum Scheitel der Außermwand mit der Dachtraufkante gemessen.

Genehmigt nach § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) 1. d. F. vom 8. August 1987 (BGBl. I S. 225) i. V. m. § 1 Abs. 1 der Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25. August 1987 (GBl. S. 329).

Tauberbischofsheim, den 20.10.89

Landrätin Main-Tauber-Kreis
- Kreisbaumeister

STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN

BEB. PL. „LAUDAER BERG“

STADT. 4. ÄNDERUNG

GERLACHSHEIM

M. 1 : 500

PLANUNG
STADTBAUAMT LAUDA-KÖNIGSHOFEN, DEN 12.07.1989

STADTBAUmeister

AUSFERTIGUNG
VORBEREITUNG: BEBAUUNGSPLAN „LAUDAER BERG“ 4. ÄNDERUNG DER STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN, STADTEIL GERLACHSHEIM
BESTEHEND AUS:
- LAGEPLAN MIT ZEICHNERISCHER FESTSETZUNG UND TEXTLICHER FESTSETZUNG
- SATZUNG
ENTSPRICHEND DEM SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATS DER STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN VOM 21. 9. 89
DIE GEGESCHLICHEN VORSCHRIFTEN ÜBER DAS PLANVERFAHREN WURDEN EINGEHALTEN.
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT VERBUND DES LANDESRÄTINS MAIN-TAUBER-KREIS VOM
-AZ.: A 20-612-21-GENEMIGT.

AUSFERTIGT:
LAUDA-KÖNIGSHOFEN, DEN

BÜRGERMEISTER