

# Beb. Plan „Kailberg“, Gm. Sachsenhüt

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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), in der derzeit gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), mit letzter Änderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GesBl.S. 617)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889 mit letzter Änderung v. 22.04.1993 (BGBl. I S.446)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 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 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)

1.2.2.1 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 Eine Abweichung von den im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen um  $\pm 0,25$  m ist zulässig.

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 §2 Abs. 4a der Bauvorlagenverordnung 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)

Garagen sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan. Die Aufteilung der Verkehrsflächen sind Richtlinien und können sich beim Ausbau noch ändern.

1.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen im Lageplan

1.7.1 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliches Grün sind ausgewiesen

- a) die Anlage am erweiterten Einmündungsbereich der Kailberg-Straße,
- b) die wegen neuer Umfeldgestaltung miteinbezogene Anlage des bestehenden Friedhofes,
- c) der neue Kinderspielplatz sowie
- d) das Straßenbegleitgrün der neuen Erschließungs- und Parkieranlagen.

1.7.2 Private Grünflächen

Eine Streuobstwiese wird im Osten am Rande des Planungsgebietes ausgewiesen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch Pflanzenerhaltungs- und Pflanzgebotsmaßnahmen (siehe Ziff. 1.10) wird der Eingriff in das bestehende Landschaftsbild möglichst gering gehalten.

Zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Ausnahme: Bei PKW-Stellplätzen und Garagenzufahrten sind die Anforderungen an die Wasserschutzzone III A zu erfüllen.

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

Auf den öffentlichen Grünflächen werden ausschließlich standortheimische Gehölze gepflanzt.

1.9 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichnete Fläche ist als Abwasserleitungsrecht zugunsten der Stadt Lauda-Königshofen zu belasten.

1.10 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Pflanzgebot

Es sind pro Baugrundstück mindestens ein Obsthochstamm oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten, soweit nicht solche vorhanden bzw. zu erhalten sind (siehe Ziff. 1.10.2).

Die Flächen für Straßenbegleitgrün sind entsprechend den Darstellungen im Lageplan mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.



1.10.2 Pflanzbindung  
Eventueller Obstbaumbestand auf den neu gebildeten Baugrundstücken ist außerhalb der baulichen Nutzfläche zu erhalten.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 sowie Nr. 26 BauGB)

1.11.1 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

a) Böschungen, Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mindestens 1 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.

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 max. 1,0 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.

1.12 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lampen (Natriumdampflampen) ausgestattet sind.

Örtliche Bauvorschriften

2. ~~Bauordnungsrechtliche Festsetzungen~~  
(§ 74 LBO)

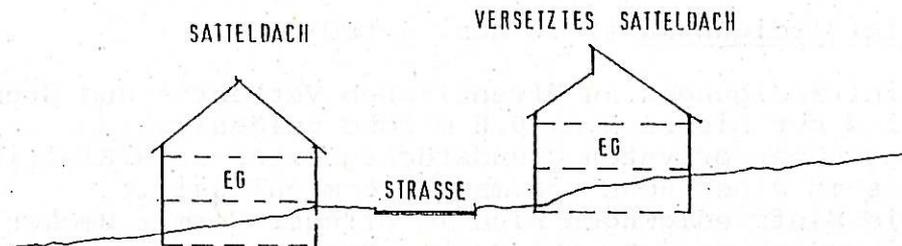
2.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Folgende Dachformen sind für die Hauptgebäude zulässig:  
(s. Schemaschnitt)

- Satteldächer, versetzte Satteldächer
- Dachneigung von 35° bis 40° für Satteldächer oder versetzte Satteldächer

Schemaschnitt:



Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude liegen, mit begrüntem Flachdach oder mit Satteldach zu erstellen; die Dachneigung ist dem Wohngebäude anzupassen.

2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit folgende Einschränkungen zugelassen:

- Länge der Einzelgaube max. 2,0 m;
- ihr Abstand muß mindestens 1,5 m von der Giebelwand betragen;
- ihr First muß mindestens 1,0 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen;
- es sind max. 2 Gauben pro Gebäudeseite 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 und von der Traufe mindestens 1,0 m Abstand halten.



2.1.3 Dachdeckung

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

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 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.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

2.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 LBO)

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

2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

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

Mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes sind geringe Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden.

Diese Eingriffe werden durch alle Baugrundstücke verursacht. Insoweit werden die Sammel-Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- a) nördlich der Straße "Kailberg" (Grünanlage-Spielplatz-, Straßenbegleitgrün) den dortigen Baugrundstücken und sonstigen selbständigen versiegelbaren Flächen des Plangebietes,
- b) südlich der Straße "Kailberg" (Streuobstneuanlage, Renaturierung des Flst.Nr. 111, Straßenbegleitgrün) den dortigen Baugrundstücken und sonstigen selbständigen versiegelbaren Flächen des Plangebietes zugeordnet.

Die Sammel-Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde anstelle und auf Kosten aller Vorhabensträger bzw. der Grundstückseigentümer durchgeführt.

Die Konkretisierung der Kostenerstattung erfolgt durch eine Satzung der Stadt Lauda-Königshofen (§ 8a Abs. 5 BNatSchG).

4. Hinweise

4.1 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.

4.2 Biotopbewertung

Hinsichtlich der Biotopbewertung wird auf die Begründung verwiesen.

Lauda-Königshofen, den 09. November 1995

  
Stadtbaumeister



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

Tauberbischofsheim, den **24. April 1996**



Landratsamt Main-Tauber-Kreis  
- Kreisbauamt -

*[Handwritten signature in blue ink]*