

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

1. Änderung „Kailberg“

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind in der jeweils gültigen Fassung

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanV 90)
- die Landesbauordnung (LBO) Ba-Wü

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung Folgendes festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen des seit 10.05.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kailberg“ für diesen Bereich werden damit überarbeitet und neu gefasst.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Es sind nur Gebäude nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, die dem Wohnen dienen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§§19 und 20 BauNVO)

Die Größe der überbaubaren Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden.

Die zulässige Geschossfläche wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone ausgewiesen.

Im Hauptgebäude integrierte Garagen und Stellplätze bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO). Mitzurechnen sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse), einschließlich ihrer Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Firsthöhe (FH- siehe Eintrag Nutzungsschablone) bestimmt und gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH- siehe Planeintrag) bis zur obersten Dachbegrenzung.

- 2.2.2 Die im Planteil ausgewiesenen Erdgeschossfußbodenhöhen (in Meter über Normalnull) sind Vorgaben für die fertigen Ausbauhöhen. Abweichungen um ± 30 cm sind zulässig.

Hinweis:

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

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse beschränkt. Untergeschosse, die aufgrund örtlicher Geländeneigungen rechnerisch zu Vollgeschossen werden, sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

3. Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und nach den Vorgaben der Landesbauordnung als Grenzbauten erlaubt.

Die maximale Zufahrtslänge wird auf 10 m beschränkt; der Stauraum vor geschlossenen Garagen soll mindestens 5 m, vor offenen Garagen (Carports) mindestens 2 m zur Straßengrenze betragen.

Sind Garagen und Carports längs zur Verkehrsfläche angeordnet, ist ein seitlicher Abstand von 1 m zu dieser einzuhalten. Dachüberstände dürfen nicht in die öffentliche Fläche hineinragen.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude (z.B. Geräteschuppen) vorgesehen – auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig. Bei Grenzbebauung, besonders in Verbindung mit sonstigen Grenzbauten, sind die Vorgaben der LBO einzuhalten.

5. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)

Offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers ist im Planteil ausgewiesen. Nebenfirste sind zulässig.

7. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO bestimmt. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Eingangsüberdachungen etc.) ist zulässig.

8. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist auf zwei pro Einzelhaus und auf eine pro Doppelhaushälfte beschränkt.

9. Private Grünflächen (§ 9 Abs.15)

Im Geltungsbereich sind 5 private Grünflächen (PG 1 – PG 5) ausgewiesen. Die Grünflächen PG 4 und PG 5 sind als Teilbereiche von angrenzenden privaten Hausgärten in ihrer Nutzung unverändert zu belassen.

Ebenso sind die Grünflächen PG 2 und PG 3 in ihrer bisherigen Funktion weiter zu nutzen und zu unterhalten.

Die Grünfläche PG 1 ist als extensives Wiesenland zu nutzen und zu unterhalten.

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

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

Zur Außen- und Straßenbeleuchtung sind Leuchten zu verwenden, die auf den Boden gerichtet sind und mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Leuchtmitteln betrieben werden.

11. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die Obstbaumbestände außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sind zu erhalten oder bei Abgang zeitnah durch gleichwertige zu ersetzen.

12. Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattsteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich waren, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

B. Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Die neuen Bauplätze sind an die neue Kanalleitungstrasse anzuschließen. *Hierbei wird auf die Pflicht zur Erstellung eines Hauskontrollschachtes entsprechend der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (AbwS) der Stadt Lauda-Königshofen, insbesondere §17 Abs. 1-4 hingewiesen.*

Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Erschließungseinrichtungen. *Bezogen auf die jeweilige Geländehöhe liegt der anstehende Trinkwasser-Versorgungsdruck bei 3,8 bis 4,5 bar.*

2. Wasserschutzgebiet

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (WSG), Schutzzone III A, ist besonders darauf zu achten, dass bei Einschnitten in das Gelände die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in ihrer Funktion erhalten bleibt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung im Plangebiet als „gering“ eingestuft ist. Ist ein erheblicher Eingriff innerhalb dieser Überdeckung geplant und eine Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu besorgen, empfiehlt das Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - im Hinblick auf die Lage im WSG ein Baugrundgutachten, inkl. Deckschichtenuntersuchung durchführen zu lassen.

Wegen der Lage in der Schutzzone IIIA ist die Nutzung von Erdwärme mit Grundwasser- oder Erdreichwärmepumpen 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.

3. Niederschlagswasser

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten. Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei aus folgenden Flächen breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sonderflächen mit vergleichbarer Nutzung
- Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen
- Erschließungsstraßen von Wohnbaugebieten

Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

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 Wasserbehörden nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

Zisternen

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt besteht zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde sowie die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen.

Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

Durch das Erstellen einer Regenwasserzisterne kann die gebührenrelevante Fläche für Niederschlagswasser um 10 m² je Kubikmeter Zisternenvolumen reduziert werden.

4. Denkmalschutz

Sollten im Verlauf von Erdarbeiten und Aufgrabungen archäologische Fundstellen angeschnitten, oder Funde gemacht werden, so ist die Abteilung der archäologischen Denkmalpflege im Landesdenkmalamt sofort zu benachrichtigen.

5. Bodenschutz

Der bei Erdarbeiten und Aufgrabungen entstehende Erdaushub sollte möglichst auf dem Plangrundstück verbleiben und dort wieder verwendet bzw. eingebaut werden.

6. Natur- und Landschaftsschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die Räumung des Baufeldes nur außerhalb der Vogelbrutzeit (März – Juli) zulässig.

Die zu rodenden Bäume sind im Zeitraum vom 01. Oktober – 28. Februar zu entfernen. Auch die Räumung bestehender Holzlager als potentielle Brutstätten ist nur in diesem Zeitraum vorzunehmen.

Vorsorglich ist im Vorfeld von Baumaßnahmen die krautige Vegetation in den Bauflächen vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen.

Vorgezogene Maßnahmen:

Für die Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und Nischenbrüter werden in Gehölzen und Obstwiesen der Umgebung fünf Nistkästen aufgehängt; zwei Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für Kohlmeise und Haussperling, eine Nisthöhle mit 27 mm Fluglochweite für Blaumeise, eine Höhle mit 45 mm Fluglochweite für Star sowie eine Halbhöhle für den Hausrotschwanz.

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 10 Jahren gesichert.

C. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan (§ 74 LBO)

1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften deckt mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Kailberg“.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Dachformen / Dachneigung (§ 74 Abs.1 LBO)

Als Dachformen sind geneigte Dachflächen mit 15° bis 40° Dachneigung zulässig. Untergeordnete Baukörper (z.B. Garagen) können auch mit Flachdächern erstellt werden.

Die Dachneigung wird bei Pultdächern, auch bei versetzten, auf 15° bis 25° beschränkt. Zur Vermeidung überhöhter talseitiger Hauswände ist die Neigung des Pultdaches analog zur Geländeneigung auszurichten.

2.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Bis zu 40% der jeweiligen Gebäudeseiten sind folgende Dachauf-/einbauten zulässig:

Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit Einschränkungen zugelassen. Der Abstand darf 1,25 m zur Giebelwand und 1,00 m zum First nicht unterschreiten.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als ein Drittel der Länge der Dachfläche beträgt. Für die Abstände zur Giebelwand und zum First gelten analog die Maße für Dachgauben.

2.3 Dacheindeckung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Als Dacheindeckung sind die Farbtöne rot bis braun oder grau bis anthrazit als blendfreies Material zulässig.

Untergeordnete Dachteile (Gauben etc.) können auch in Blecheindeckung erfolgen. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

Ebenso sind zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse Dachbegrünungen zulässig bzw. wünschenswert.

2.4 Farbgebung und Materialien (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Fassaden der Wohngebäude sind in dezenten Farbtönen auszuführen, grelle Farben sind unzulässig. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten ist nicht zulässig.

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen das Baugrundstück mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und an den privaten Grenzen sind zulässig:

- Rankgerüste in Metall mit davor liegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune, Höhe max. 1,0 m

- Natursteinmauern oder Gabionen bis 1,0 m über der befestigten Verkehrsfläche.

Gegenüber der befahrbaren Verkehrsfläche, einschließlich Landwirtschaftswege, ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Dies gilt nicht zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Gehwege und Schrammbords.

An den privaten Grundstücksgrenzen zwischen den Bauplätzen sind zusätzlich Einfriedigungen in offener Form als Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,5 m erlaubt. Geschlossene Sichtschutzelemente auf der Grenze sind generell unzulässig.

Zu landwirtschaftlich genutzter Flächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.6 Stellplätze (§ 74 Abs.2 Nr.3 LBO)

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind nicht überdachte Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Auf dem Baugrundstück sind bei einer Wohneinheit 2 Stellplätze, bei 2 Wohneinheiten 3 Stellplätze herzustellen.

2.7 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen.

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,50 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig und müssen in den Planunterlagen dargestellt werden.

Böschungen sind landschaftsgerecht mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 zu modellieren. Die erforderliche Böschungskante ist als Natursteinmauer oder Gabionenmauer aus regionalem Naturstein, die sich in ihrer Höhe den Geländemodalitäten anpasst und höchstes 1,00 m hoch ist, anzulegen. Der Übergang zum Nachbargrundstück ist zu berücksichtigen.

2.9 Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise durchzuführen.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 25.04.2016/ 26.09.2016/Gg,

Tobias Blessing, Stadtbaumeister