

STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN
STADTTEIL OBERLAUDA

BAUGEBIET „Eisberg-Amtsäcker“

**5. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- Satzung -

INHALT

- BEGRÜNDUNG vom 21.12.2015
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN vom 21.12.2015
mit planungsrechtlichen Festsetzungen + örtlichen Bauvorschriften
- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN vom 21.12.2015
mit Lageplan M. 1:500 (Blatt 1) und Zeichenerklärung (Blatt 2)

**Main-Tauber-Kreis
Stadt Lauda-Königshofen
Stadtteil Oberlauda**

**5. Änderung
Bebauungsplan „Eisberg-Amtsäcker“**

- Begründung -

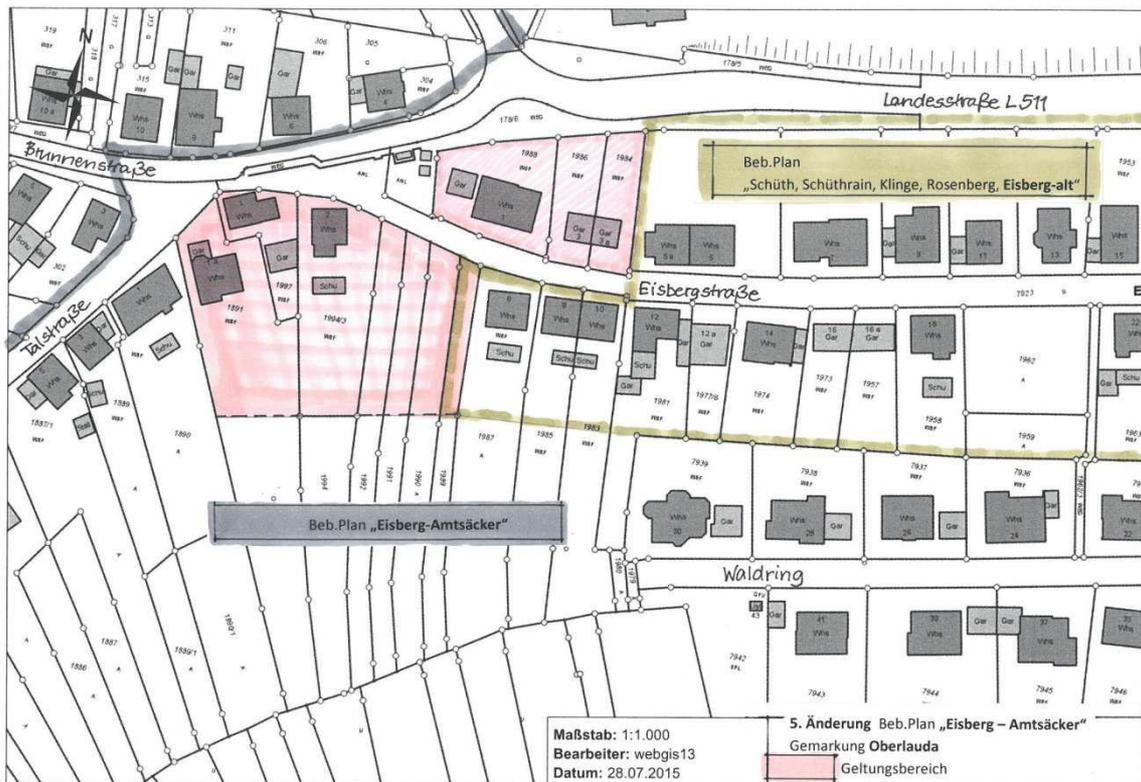
1. Erfordernis der 5. Änderung

Der seit 18.11.1962 rechtskräftige Bebauungsplan „Eisberg-Amtsäcker“ im Stadtteil Oberlauda wurde bisher nur im östlichen Bereich, im Anschluss an den Stadtteil Lauda, erschlossen und bebaut. Eine Erschließung und Bebauung des restlichen Bereiches, der an den Ortsetter von Oberlauda angrenzt, konnte bisher nicht erfolgen, da kein ausreichender Grunderwerb für eine Umsetzung zu erreichen war. Dadurch konnte auch die im Bebauungsplan vorgesehene Verlegung der verkehrstechnisch ungünstigen Einmündung der Eisbergstraße, am Ortseingang zu Oberlauda, örtlich nicht vollzogen werden. Die hierfür vorgesehene Baulücke in der Talstraße im Bereich des Flurstücks Nr. 1891 wurde inzwischen durch eine Bebauung geschlossen. Somit ist die geplante Neutrassse für die Eisbergstraße mit dem beidseitig angrenzenden Baukonzept, wie im nachfolgenden Planauszug dargestellt, nicht mehr zu verwirklichen.



Um zukünftige bauliche Maßnahmen in diesem Bereich rechtskonform behandeln zu können, ist der Bebauungsplan „Eisberg-Amtsäcker“ durch eine Änderung an die örtlichen Verhältnisse anzupassen.

Der Geltungsbereich der Änderung ist im nachfolgenden **Übersichtsplan** dargestellt.



2. Art und Umfang der 5. Änderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Baugrundstücke, die nördlich und südlich am Beginn der Eisbergstraße liegen (siehe Übersichtsplan). Konkret betrifft es an der Südseite der Eisbergstraße den Teil von Flurstück-Nr. 1891, die Flurstücke Nrn. 1997 und 1994/3 sowie Teile der Flurstück-Nrn. 1889, 1990, 1991, 1992 sowie an der Nordseite der Eisbergstraße die Flurstücke Nrn. 1884, 1886 und 1888. Die Änderungsfläche hat somit eine Größe von ca. 47 Ar.

Die zwei Anwesen, Brunnenstr. 1 / Flst.Nr.1997 sowie Eisbergstr. 2 / Flst.Nr.1994/3, sind im ursprünglichen Bebauungsplan von 1961 nur als Bestand ohne baurechtliche Festsetzungen erfasst. Das 1993 erstellte Anwesen Brunnenstr. 1a / Flst.Nr.1891 wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt.

Nunmehr werden mit der 5. Änderung des Bebauungsplans für jedes Anwesen die überbaubaren Flächen ausgewiesen unter Berücksichtigung eines Mindestabstands von 2,50 m zum Straßenflurstück. Die ältere Bebauung mit teilweise geringeren Abstandsmaßen hat Bestandsschutz; die festgelegten Baugrenzen gelten für den Fall einer neuen Ersatzbebauung.

Die örtlich vorhandene Baulücke zwischen der Eisbergstr. 2 und 6 ist durch die Änderung zukünftig bebaubar.

Vorsorglich einer weiteren Erschließung des restlichen Baugebietsareals „Eisberg-Amtsäcker“ wird innerhalb der Baulücke ein öffentlicher Flächenstreifen mit 3 m Breite ausgewiesen, um eine fußläufige Verbindung und eine Trasse für eventuelle Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Die textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Eisberg-Amtsäcker“ i. d. F. vom 18.11.1962 können für den Änderungsbereich nur bedingt übernommen werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden deshalb entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt, wie dies bereits im benachbarten Bebauungsplan „Schüth, Schüthrain, Klinge, Rosenberg, Eisberg-alt“ (siehe Übersichtsplan), der für die weitere Eisbergstraße gilt, praktiziert wurde.

Um einer übermäßigen Parkierung im örtlich beengten Straßenraum vorzubeugen, wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei pro Einzelhaus beschränkt und die Stellplatzvorgabe auf 2 für eine Wohneinheit bzw. 3 für zwei Wohneinheiten festgelegt.

Die Bebauungsplanänderung erfordert hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs keine Umweltverträglichkeitsprüfung, so dass die vorliegende 5. Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

3. Sonstige Hinweise

Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Tauberaue“, festgesetzt mit Rechtsverordnung vom 24.05.1994.

Erdwärmennutzung (z.B. mit Erdwärmekollektoren, Erdsonden oder Grundwasserpumpen) ist nicht gestattet.

Bodenschutz / Altlasten

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

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 bis 28. Februar zu entfernen.

Wasser- und Abwasser

Eine Neubebauung der Baulücke zwischen der Eisbergstr. 2 und 6 ist noch an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz anzuschließen.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 21.12.2015 / Gg

Gez.

Thomas Maertens, Bürgermeister

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

5. Änderung „Eisberg-Amtsäcker“

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 5. Änderung Folgendes festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen des am 18.11.1962 genehmigten Bebauungsplanes „Eisberg-Amtsäcker“ für diesen Bereich treten damit außer Kraft.

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)

Siehe Eintragungen im Plan.

2.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Firsthöhe (FH) = max. Gebäudehöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur obersten Dachbegrenzung. Siehe Eintragung im Plan.

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss für das EFH-Niveau beschränkt.

Bedingt durch die Geländeneigung ist das Untergeschoss (UG) als weiteres Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 16 Abs.4 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für den noch unbebauten Platz zwischen Eisbergstr. 2 und 6 wird auf 232,00 m über Normal Null festgelegt. Die festgesetzte EFH entspricht der Rohfußbodenhöhe. Abweichungen um +/- 0,25 Meter von der festgesetzten EFH sind zulässig.

4. Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

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

5. 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 einer verfahrensfreien Kubatur von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

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

Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

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

Die Gebäude sind mit ihrer Traufe zur Eisbergstraße auszurichten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bestimmt.

Ausgenommen von der Einhaltung der neuen straßenseitigen Baugrenzen ist der historische Gebäudebestand südlich der Eisbergstraße.

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

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

10. 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. Entwässerung / Anschluss Kanalisation

Der freie Bauplatz zwischen der Eisbergstr.2 und 6 ist an den in der Eisbergstraße gelegenen Abwasserkanal anzuschließen.

2. 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.

3. Bodenschutz

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

4. Versorgungsleitung Elektrizität

Die Stromversorgung vor Ort erfolgt noch teilweise durch Freileitungen und Dachständer. Eine Erdverkabelung liegt in der Zuständigkeit des Versorgungsträgers.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

C. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan (§ 74 LBO)

1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Eisberg-Amtsäcker“.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Als Dachformen sind Satteldächer zulässig. Untergeordnete Baukörper (z.B. Garagen) können auch mit Flachdächern erstellt werden. Die Dachneigung wird in Anpassung an den örtlichen Gebäudebestand südlich der Eisbergstraße auf 35° bis 45° und nördlich der Eisbergstraße auf 26° bis 35° beschränkt. Siehe auch Eintrag im Lageplan.

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 rote, braune sowie graue oder anthrazite Farbtöne als blendfreies Material zulässig. Bei Flachdächern sind Dachbegrünungen zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse erwünscht.

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.

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)

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und an den privaten Grenzen sind zulässig:

- Rankgerüste in Metall mit davor liegender Gehölzanpflanzung oder Holzzäune, Höhe max. 1,0 m
- Natursteinmauern oder Gabionen bis 1,0 m über der befestigten Verkehrsfläche bzw. dem vorhandenen Gelände

Gegenüber der befahrbaren Verkehrsfläche ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Dies gilt nicht zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehweg).

An privaten Grundstücksgrenzen 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.

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)

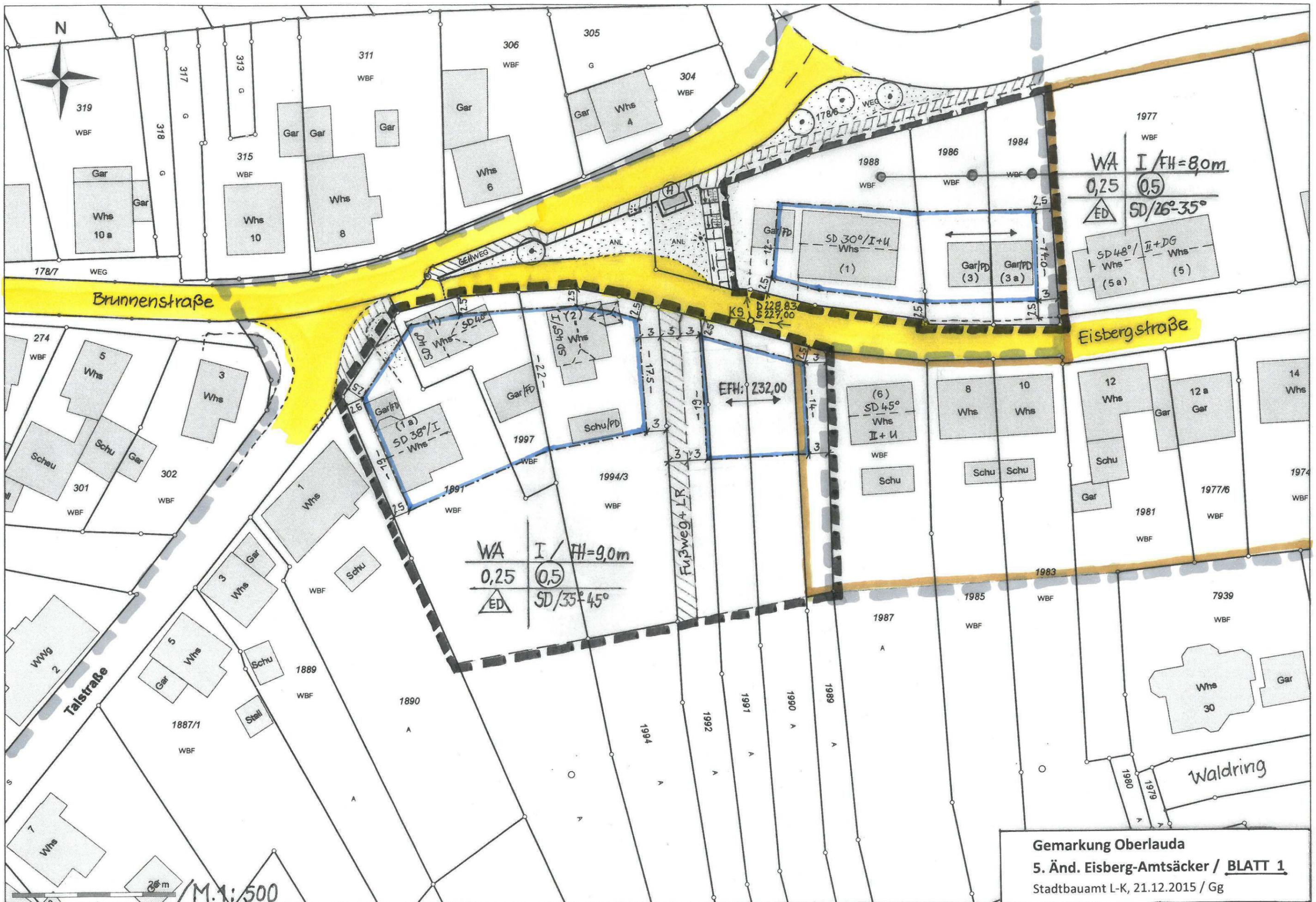
Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise durchzuführen.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 21.12.2015 /Gg

Gez.

Tobias Blessing, Stadtbaumeister



M.1:500

Gemarkung Oberlauda
 5. Änd. Eisberg-Amtsäcker / **BLATT 1**
 Stadtbauamt L-K, 21.12.2015 / Gg

WA I / FH=9,0m
 0,25 (0,5)
 ED SD/35°-45°

WA I / FH=8,0m
 0,25 (0,5)
 ED SD/26°-35°
 SD 48° / II+DG Whs (5a)
 Whs (5)

EFH: 232,00

Brunnenstraße

Eisbergstraße

Talstraße

Waldring

Fußweg LK

GEHWEG

1988
WB

1986
WB

1984
WB

1977
WB

306
WB

305
G

304
WB

311
WB

315
WB

317
G

Whs 10

Whs 8

Whs 6

Whs 4

319
WB

318
G

313
G

Whs 10a

178/7
WEG

274
WB

Whs 5

Whs 3

Schu

Schu

302
WB

Whs 1

Gar/PD

Schu/PD

1997
WB

1994/3
WB

1891
WB

Whs (1a)
SD 38°/I

(6)
SD 45°
Whs
II + U

Whs 8

Whs 10

Whs 12

Gar

Whs 12a

Whs 14

WWg 2

Whs 5

Whs 3

Schu

1889
WB

Schu

1890
A

1994
A

1992
A

1991
A

1990
A

1989
A

1987
A

1985
WB

1983
WB

7939
WB

Whs 30

Gar

1980

1979

Waldring

1974
WB

1977/6
WB

1981
WB

Gar

Schu

Schu

Schu

KS

0 228 83
6 227 00

SD 30°/I+U
Whs (1)

Gar/PD (3)

Gar/PD (3a)

SD 48° / II+DG
Whs (5a)

Whs (5)

ANL

ANL

178/6
WEG

178/6
WEG

2,5

1,0

3

2,5

3

3

3

3

3

3

3

3

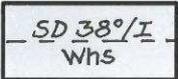
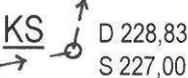
3

3

3

3

3

	Geltungsbereich der 5. Änderung „Eisberg-Amtsäcker“
	Geltungsbereich „Eisberg-Amtsäcker“ v. 18.11.1962
	Geltungsbereich „Schüth, Schüthrain,.....Eisberg-alt“ v. 09.09. 1969
	Baugrenzen mit Bemaßung
	Bestandsgebäude mit Gestaltungsmerkmalen
	Firstrichtung des Hauptgebäudes bei Neubebauung
EFH: 232,00	Erdgeschossfußbodenhöhe (in m ü. NN)
	Kanalschacht mit Höhen für Deckel (D) und Sohle (S) in m ü. NN
LR	Leitungsrecht für öffentliche. Versorgungsleitungen

Nutzungsschablone

WA = Allgemeines Wohngebiet	I = Zahl der Vollgeschosse (= EG) /
0,25 = Grundflächenzahl	FH = Firsthöhe (in Meter ab Erdgeschossfußbodenhöhe)
 = offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser	0,5 = Geschossflächenzahl
	SD = Satteldach /26°- 35° = Dachneigung

MAIN-TAUBER-KREIS
STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN
STADTTEIL OBERLAUDA

BEBAUUNGSPLAN

5. Änderung „Eisberg-Amtsäcker“

Lageplan M.1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen
21.12.2015 / Gg

gez.

Blessing, Stadtbaumeister