

# Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "2. Änderung Pfützenäcker", Gemarkung Gerlachsheim Stadt Lauda-Königshofen, Main-Tauber-Kreis

Die folgenden Festsetzungen gelten nicht für den Bereich der Änderung, der für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung (GE/E) vorgesehen ist. Für diese Flächen gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pfützenäcker“ mit Rechtskraft vom 13.04.1984 sowie der 1. Änderung hierzu mit Rechtskraft vom 18.12.1998.

**Für den übrigen Bereich der Änderung wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:**

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414 ff)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 )
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Die Landesbauordnung Baden Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und vom 19.12.2000 (GBl. S. 760 )

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 **Mischgebiet** ( MI ) gemäß §6 BauNVO  
Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr.8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) sind nicht zulässig.

1.1.2 **Nebenanlagen zu MI** (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

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

1.2.1 **Grundflächenzahl** ( §16 Abs. 2 Nr. 1, §17 Abs. 1 u. §19 Abs. 1 - 4 BauNVO)

0,4 Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan

1.2.2 **Geschossflächenzahl** ( §16 Abs. 2 Nr. 2, §17 Abs. 1 u. §20 BauNVO)

0,8 Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan

1.2.3 **Zahl der Vollgeschosse** ( §16 Abs. 2 Nr. 3 u. §20 BauNVO )

II Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan

1.2.4 **Höhe baulicher Anlagen** ( §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Lageplan durch Firsthöhen vorgegeben. Die genannten Firsthöhen sind Höchstgrenzen. Die Firsthöhe darf 10,00 m, gemessen zwischen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und Dachfirst, nicht überschreiten.

1.2.5 **Höhenlage baulicher Anlagen** (§9 Abs. 2 BauGB )

Die im Lageplan des Bebauungsplanes dargestellten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind einzuhalten, wobei eine Abweichung von +/- 0,25 m von den jeweils festgesetzten Höhen zulässig ist.

1.2.6 **Bauweise** ( §22 BauNVO)

( O ), Offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO

1.2.7 **Stellung baulicher Anlagen** ( §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

1.2.8 **Garagen, Stellplätze** ( §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sowie nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind aus Rasenpflaster, Pflastersteinen mit Rasenfuge bzw. mit wasserdurchlässigem Pflaster oder entsprechend sickerfähigen Aufbauten herzustellen.

1.2.9 **Nebenanlagen** ( §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO )

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

1.2.10 **Öffentliche Grünflächen** ( §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )

Die als Grünflächen (Begleitgrün) ausgewiesenen Bereiche sind mit einheimischen Sträuchern und Laubgehölzen zu bepflanzen.

**1.2.11 Pflanz- und Erhaltungsgebot ( §9 Abs. 1 Nr. 25a +b BauGB )**

Neben den im Lageplan festgelegten Flächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Sträuchern und Laubgehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Flächen zwischen Anpflanzungen sind mit extensiv genutzten Wiesen anzulegen.

**1.2.12 Verkehrsflächen ( §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )**

Die im Lageplan dargestellten Verkehrsflächen sind in Ihrer Anordnung bindend. Von der angegebenen Straßenlage und -breite darf geringfügig abgewichen werden.

**1.2.13 Sichtfelder**

Die im Lageplan dargestellten Sichtfelder für den fließenden Verkehr sind von allen sichtstörenden Nutzungen (z.B. Bebauung, Bepflanzung, Einfriedungen und KFZ) freizuhalten, die eine Höhe von max. 0,60 m überschreiten.

**1.2.14 Leitungsrecht ( §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB )**

Jedes Baugrundstück ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lauda-Königshofen zur Verlegung der Hausanschlüsse zu belasten. Das Leitungsrecht hat entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Breite von ca. 5 m und ragt ca. 2 m in die Baugrundstücke hinein. Das Recht ist auf Dritte übertragbar.

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

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung /Straßenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem ultraviolettarmen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

**1.2.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers ( §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB )**

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Sie sind Bestandteil der Verkehrsanlage, nicht jedoch der Verkehrsfläche. Ist in der Planzeichnung nichts anders festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 2.0 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlage sind. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1.0 m zulässig. 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 0.50 m und bis zu einer Tiefe von 0.50 m zu dulden.

1.2.17

**Nachrichtliche Übernahme** ( §9 Abs. 6 BauGB )

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (§20 Denkmalschutzgesetz) anzuzeigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

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

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien oder Farben sowie Gebäudeverkleidungen aus Kunststoff, Blech, Fliesen oder Klinkern ist unzulässig. Zulässig sind lediglich naturfarbene oder gedeckte Farbtöne.

### 2.2 Dachgestaltung ( § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO BW )

#### 2.2.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer (SD), versetzte Satteldächer (vSD) und Pultdächer (PD). Die Dachneigung bei Satteldächern wird auf 30° bis 45° und bei Pultdächern und versetzten Satteldächern auf 20° bis 30° festgesetzt. Zulässigkeiten siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.

#### 2.2.2 Dacheindeckung

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedecktem naturrotem Farbton zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung auf den Dächern sind erwünscht.

Unbehandelte Metalldeckungen (Zink/ Blei/ Kupfer) sind im Hinblick auf den Gewässerschutz nicht zulässig.

#### 2.2.3 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind Schlep-, Giebel- oder Flachdachgauben zulässig, ebenfalls Schrägverglasungen oder auch eine Firstbelichtung. Für die Dachaufbauten gelten folgende Einschränkungen:

- maximale zusammenhängende Gaubenlänge: 4.00m
- der Abstand zu den Giebeln muss mindestens 1.5 m betragen
- der First muss mind. 1.00 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- es darf nur eine der möglichen Gaubenformen gewählt werden, Kombinationen sind nicht zulässig.
- Doppelte Gaubenreihen sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 2.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen(§74 Abs.1 Nr. 3 LBO BW)

Die Freiflächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, dass eine gesicherte Grundstückerschließung noch gewährleistet ist. Dabei ist pro 250 m<sup>2</sup> Fläche mind. 1 heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

## **2.4 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und sonstigen versiegelten Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen, Nebengebäuden sind so wenig wie möglich zu versiegeln. Versiegelungen auch bei anderen Flächen dürfen nur aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden, es sei denn, dass aus Gründen des Gewässerschutzes eine Versiegelung zwingend erforderlich ist.

Es sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück zu errichten.

## **2.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser** (§ 74 Abs. § Nr. 2 LBO BW )

Die Niederschlagsabflüsse von Dächern sind über ein getrenntes Leitungssystem Zisternen auf dem jeweiligen Baugrundstück zuzuleiten. Soweit technisch möglich und sinnvoll, sollen auch die Niederschlagsabflüsse von anderen befestigten Oberflächen den Zisternen zugeleitet werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 10 cbm betragen. Davon sind 4 cbm als Rückhaltevolumen bereitzuhalten. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das im Puffer gespeicherte Wasser muss zeitverzögert, innerhalb von 6 Stunden, gleichmäßig in den Regenwasserkanal abgegeben werden.

Beim Bau und Betrieb von Zisternen sind die geltenden DIN-Normen und Technischen Regeln, z.B. DVGW Arbeitsblätter, einzuhalten. Es darf keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation bestehen (§ 17 TrinkwV 2001).

## **2.6 Einfriedigung**( §73 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW )

Als Einfriedigung können entlang der Straßen Latten- oder Staketenzäune mit einer Gesamthöhe von 1.0 m gebaut werden. Sockelmauern dürfen nicht höher als 0.30m sein. Mauern sind als Einfriedigung nicht zugelassen. Zwischen privaten Grundstücken sind als Einfriedigungen nur Hecken und hinterpflanzte Maschenzäune zulässig.

## **2.7 Werbeanlagen und Automaten** (74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 2 m<sup>2</sup> Größe (bei doppelseitigen Werbeanlagen jede Seite max. 2 m<sup>2</sup>) unterhalb der Traufe zulässig. Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig. Automaten jeglicher Art sind nicht zulässig.

**2.8 Rundfunk- und Fernsehantennen( §74 Abs. 1 Nr. 4 LBO BW )**

An oder auf Gebäuden ist nur eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Für mehrere Teilnehmer ist eine Gemeinschaftsanlage pro Gebäude zu erstellen.

Diese Regelungen gelten nicht für Einrichtungen, die dem Wohl oder der Sicherung der Allgemeinheit dienen.

**2.9 Freileitungen( §74 Abs. 1 Nr.5 LBO BW )**

Freileitungen sind grundsätzlich im Planungsgebiet nicht zulässig.

**2.10 Ordnungswidrigkeiten( §75 LBO BW )**

Ordnungswidrig nach §75 LBO BW handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO BW erlassen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **3.0 Hinweise**

### **3.1 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. Jedes Baugrundstück ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Lauda-Königshofen zur Verlegung der Hausanschlüsse zu belasten. Das Leitungsrecht hat entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Breite von 5 m und ragt ca. 2 m in die Baugrundstücke hinein. Die Leitungsrechte sind generell auf Dritte übertragbar.

### **3.2 Planunterlagen**

Die Planunterlagen wurden digital auf der Grundlage der digitalen Katasterpläne des staatlichen Vermessungsamtes Tauberbischofsheim durch das Ingenieurbüro erstellt. Der Lageplan wurde ebenfalls durch eine Geländeaufnahme im Landeskoordinatensystem durch das gleiche Ingenieurbüro ergänzt.

### **3.3 Festlegung der Geländeoberfläche**

Zur Festlegung der Geländeoberfläche ist das vorhandene und künftige Gelände entlang der Gebäudeseiten durch Schnitte und Ansichten nachzuweisen. Den Bauvorlagen ist ein verbindlicher Geländeschnitt mit Einzeichnung der geplanten Gebäudeumrisse, Geschosshöhen und der Höhenlagen des vorhandenen und des geplanten Geländes beizufügen. In diesen Geländeschnitt sind auch die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen und die Sohlenhöhen der Entwässerungsanlage darzustellen. Weiterhin sind die Erdgeschossfußbodenhöhen bereits erstellter Nachbargebäude anzugeben. Siehe § 6 LBOVVO (GBl. 1995 S. 794).

### **3.4 Anzeigepflicht nach der Trinkwasserverordnung**

Nach § 13 Abs. 3 TrinkWV 2001 muss die Inbetriebnahme von Zisternen, deren Wasser auch im Haushalt Verwendung findet, (z.B. Toilettenspülung) der zuständigen Behörde angezeigt werden. Dies gilt auch für Anlagen, die bereits betrieben werden. Der Verstoß gegen die Anzeigepflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Der Bau und die Inbetriebnahme einer Zisterne ist auch dem Wasserversorgungsunternehmen (Eigenbetrieb der Stadt Lauda-Königshofen) anzuzeigen.

### **3.5            Wasserschutzgebiet**

Das geplante Baugebiet liegt in Schutzzone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Tauberaue“. Die Bestimmungen in der Rechtsverordnung zum Schutz des Wasserschutzgebietes „Tauberaue“ sind einzuhalten.

### **3.6            Grundwasser**

Im gesamten Plangebiet ist höchstwahrscheinlich mit Grundwasser zurechnen. Bei Ausbildung einer Unterkellerung, sollte eine sogenannte „Weiße Wanne“ erstellt werden.

### **3.7            Dränage**

Ein Anschluss von Dränageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

### **3.8            Baugrund**

Das geplante Baugebiet liegt in der Talau, im sogenannten Schwemmland. Der Baugrund ist eventuell nicht uneingeschränkt tragfähig. Bei der Gebäudegründung kann es daher sinnvoll bzw. unabdingbar sein, Sonderkonstruktion anzuwenden.

Lauda-Königshofen, den 28.11.2005

gez.

Michael Jouaux, Dipl. Ing. (FH)  
Freier Architekt  
Freier Stadtplaner  
Beratender Ingenieur  
SiGeKo

gez.

Thomas Maertens  
Bürgermeister