

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

### „3. Änderung Pfützenäcker“

Stadt Lauda-Königshofen  
Gemarkung Gerlachsheim  
Main-Tauber-Kreis

Stand: 26.09.2016

Im Auftrag der  
Stadt Lauda-Königshofen  
Marktplatz 1  
97922 Lauda-Königshofen



Erstellt von:  
Ingenieurteam Jouaux  
Sachbearbeiterin: Dipl.-Ing. (FH) Christine Jouaux  
Waltersberg 2  
97947 Grünsfeld



Umwelt  
Architektur  
Tiefbauplanung  
INGENIEURTEAM Jouaux



- (P) Planzeichnung im Maßstab 1:500
- (T) Textteil
- (Ö) Örtliche Bauvorschriften
- (H) Hinweise
- (B) Begründung**
- (U) Umweltbericht
- (A) Anhang mit Abbildungen
- (S) saP, Fachbeitrag Artenschutz



Inhaltsverzeichnis	2
<b>B Begründung</b>	<b>4</b>
B 1.0 Rechtsgrundlage	4
B 1.1 Einleitung	4
B 1.2 Allgemeine Angaben zum Verfahrensträger	4
B 1.3 Allgemeine Angaben zur Stadt Lauda-Königshofen	4
B 1.4 Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes "Pfützenäcker"	4
B 1.5 Das Planverfahren	5
B 1.6 Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans	5
B 1.7.1 Lage und Beschreibung des Planbereiches	5
B 1.7.2 Neue Erwägungen zu der Wahl des Planbereiches	6
B 1.7.3 Planungsalternativen	6
B 1.8 Räumlicher Geltungsbereich	6
B 1.9 Übergeordnete Planung	7
B 1.9.1 Der Landesentwicklungsplan (LEP)	7
B 1.9.2 Regionalplan Heilbronn-Franken	7
B 1.9.3 Flächennutzungsplan	8
B 1.9.4 Schutzgebiete	8
B 1.9.4.1 Natur- und Landschaftsschutz	8
B 1.9.4.2 Weitere Schutzgebiete	8
B 1.10 Infrastrukturelle Erschließung	9
B 1.10.1 Verkehrstechnische Erschließung	9
. Zufahrt/ Verkehrsführung	9
. Verkehrslärm	9
. Verkehrslärmschutzverordnung	9
. Verkehrsaufkommen L 511	10
B 1.10.2 Abwasser	10
B 1.10.3 Trinkwasser	11
B 1.10.4 Löschwasserversorgung	11
B 1.11 Begründung der Änderungen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	11
B 1.11.1 Art der baulichen Nutzung: § 8 Gewerbegebiet gemäß T 2.1	11
B 1.11.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß T 2.2	11
B 1.11.3 Anbaubeschränkung gemäß T 2.5.1	12
B 1.11.4 Verkehrsflächen gemäß T 2.6	12
B 1.11.5 Aufschüttungen, Abgrabungen gemäß T 2.10	12
B 1.11.6 Belange des Umweltschutzes gemäß T 2.14	12
B 1.11.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Ö 2.1 bis Ö 2.4	12
B 1.11.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Ö 3.0	12
B 1.12 Bodenschutz	12
B 1.13 Denkmalschutz	12



---

B 1.14	Trinkwasserschutz	12
B 1.15	Hinweise	13
B 1.16	Flächenbilanz	13
B 1.17	Umweltbelange der Bauleitplanung	13
B 1.17.1	Einleitung	13
B 1.18	Ordnungswidrigkeiten	13
Anhang		14
Abbildung 1		14
Abbildung 2		15
Abbildung 3		15
Abbildung 4		16
Abbildung 5		16
Abbildung 6		17
Anhang 1: Tabelle 1 Grundstücke Geltungsbereich		18



## B Begründung

### B 1.0 Rechtsgrundlage

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Änderungsverfahren dem Entwurf eines Bauleitplans eine Begründung beizufügen.

### B 1.1 Einleitung

Der Verfahrensträger möchte den letzten Bauabschnitt des bestehenden Gewerbegebietes "Pfützenäcker", Gemarkung Gerlachsheim realisieren und in diesem Zuge die Inhalte, Ziele und Zwecke auf den aktuellen Stand des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts bringen.

### B 1.2 Allgemeine Angaben zum Verfahrensträger



Stadt Lauda-Königshofen  
Marktplatz 1  
97922 Lauda-Königshofen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Thomas Maertens

### B 1.3 Allgemeine Angaben zur Stadt Lauda-Königshofen

"Aufgrund seiner zentralen Lage im mittleren Taubertal und seiner gut ausgebauten Infrastruktur ist Lauda-Königshofen ein idealer Gewerbebestandort und Arbeitsplatz."<sup>1</sup> "Renommierter Mittelstand und alteingesessene Familienbetriebe, namhafte global Player und innovative Nischenanbieter, leistungsstarkes Handwerk und kompetente Dienstleister: zahlreiche Unternehmen schätzen Lauda-Königshofen als zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort."<sup>2</sup>

Lauda-Königshofen gehört dem Regierungsbezirk Stuttgart an und liegt in der Region Heilbronn-Franken. Zudem ist sie Mitglied in der Aktionsgruppe Gebietskulisse "Leader Badisch-Franken". Die Gemarkungsgröße beträgt 9.447 ha, die sich über 12 Ortsteile erstreckt. In Lauda-Königshofen befinden sich alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Zahnärzte, Apotheke, Handwerker, Kindergärten und verfügt über alle Schularten. Mit Stand 01.10.2015 hat die Stadt Lauda-Königshofen insgesamt eine Einwohnerzahl von 14.620 Einwohnern. Der Stadtteil Gerlachsheim ist mit 1.721 Einwohnern der drittgrößte Stadtteil. Neben einem historischen Ortskern hat Gerlachsheim ein Neubaugebiet, welches sich oberhalb des Kerns am Hang entwickelt hat. Entlang der Talau des Grünbachs hat sich im nordöstlichen Eingangsbereich seit Anfang der Achtziger Jahre ein Gewerbegebiet etabliert.

### B 1.4 Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes "Pfützenäcker"

Das Gewerbegebiet "Pfützenäcker" wurde ab 1982 von Seiten der Stadt entwickelt. Der Bebauungsplan wurde am 28. März 1984 durch das Landratsamt des Main-Tauber-Kreises genehmigt. Es gelten das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.08.1976, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 01.10.1977, die Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 sowie die Landesbauverordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972. Der Bebauungsplan legt in seinem Geltungsbereich z.T. in Richtung Altort ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, ansonsten ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Geprägt wurde das Gebiet jahrzehntelang durch Baufirmen, einen Baustoffhandel, kleinere Handwerksbetriebe und einer Behindertenwerkstätte. Zur Zeit ist das Gebiet einem Strukturwandel ausgesetzt, der Baustoffhandel hat seinen Betrieb eingestellt, die Behindertenwerkstätten werden aufgegeben. Diese eigentlich negative Entwicklung führte letztendlich dazu, dass das verbliebene Bauunternehmen nun Chancen auf eine Expansion hat. Bei dieser Bauunternehmung handelt es sich um ein in der Region "alt" eingessenes wie auch sehr erfolgreiches Unternehmen. Von Seiten der Kommune wird begrüßt, dass dieser Arbeitgeber von zur Zeit über 100 Mitarbeitern in die Zukunft investieren möchte. Am Standort kann das Unternehmen seine Betriebsbereiche bündeln und auch neue "Wege" bereiten. Neben den bestehenden Verwaltungs- und Betriebsräumen soll nun eine Bodenverbesserungsanlage gebaut werden. Insgesamt hat die Firma dadurch einen großen Platzbedarf, der angrenzende, geschlossene

<sup>1</sup> <https://www.lauda-koenigshofen.de/pb/,Lde/273654.html>

<sup>2</sup> <https://www.lauda-koenigshofen.de/pb/,Lde/274254.html>



Baustoffhandel wurde samt Liegenschaften bereits erworben. Jetzt benötigt das Bauunternehmen für die neue Halle sowie Lagerflächen weitere Gewerbeflächen. Diese sollen nun mit der Umsetzung der letzten noch nicht realisierten Gewerbeflächen erfolgen. Für diese gewerblichen Flächen wurde jahrelang von Seiten der Stadt ein Käufer gesucht, doch sprangen bisher alle Interessenten wieder ab.

Damit der Bauhof der Baufirma erweitert und die neue Halle gebaut werden kann, ist es erforderlich den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Dieser sieht für das Maß der baulichen Nutzung 2 Vollgeschosse vor. Auch die geplante Erschließung ist nicht mehr zeitgemäß, diese soll aus dem Gebiet an den Rand gelegt werden, damit anfallender Verkehr erst gar nicht durch das vorhandene Mischgebiet, welches inzwischen ein Bestandteil der 2. Änderung ist, fahren muss.

Da seit Inkrafttretens des Bebauungsplanes 31 Jahre vergangen sind, soll der noch nicht realisierte Teilbereich des Bebauungsplan an geltende Vorschriften, eine geänderte Erschließungsplanung sowie eine geänderte Höhenbegrenzung angepasst werden. Der Bebauungsplan dient der Änderung weiterer, bereits genehmigter innerörtlicher Flächen mit dem Schwerpunkt Gewerbe. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

### **B 1.5 Das Planverfahren**

Der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen hatte am 26.10.2015 dem Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans "Pfützenäcker" zugestimmt. Der Bebauungsplan sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs.2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung an geltende Vorschriften, eine geänderte Erschließungsplanung sowie eine geänderte Höhenbegrenzung angepasst werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2015 in öffentlicher Sitzung gefasst und der Entwurf und die Örtlichen Bauvorschriften "3. Änderung Pfützenäcker" mit Begründung in der Fassung vom 26.10.2015 in der Zeit vom 16.11.2015 bis zum 17.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ausgelegt. Aufgrund zahlreicher Stellungnahmen der Öffentlichkeit und einer voran gegangenen Bürgerinformationsveranstaltung wurde deutlich, dass weitere relevante Informationen in Form eines Umweltberichtes dem Bebauungsplan Rechtssicherheit geben. Die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, sollen im weiteren Verfahren besser abgearbeitet und wieder öffentlich ausgelegt werden. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a wird aufgegeben. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften der 3. Änderung aus der ersten Fassung vom 26.10.2015 bleiben unverändert erhalten, die Begründung (Stand 25.04.2016) wurde um einen Umweltbericht ergänzt. In diesem werden die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB dargelegt. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung zur Betroffenheit gefährdeter Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz wurde in Auftrag gegeben.

### **B 1.6 Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans**

Durch die Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „3.Änderung Pfützenäcker“ sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Maßnahmen der Innenentwicklung geschaffen werden. Ziele, Zwecke und Auswirkungen entsprechen dem rechtsgültigen Bebauungsplan. Es soll ein Gewerbegebiet verbleiben, welches einem erweiterungswilligen Gewerbebetrieb die dazu notwendigen rechtsverbindlichen Festsetzungen schafft. Dabei können Defizite aus der bestehenden Bauleitplanung abgearbeitet werden. Die geplante innere Erschließung gilt als Fehlplanung, durch die Änderung können Verkehrsströme besser gelenkt werden. Auch eine harmonische Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft soll stärker ausgeprägt werden. Dazu soll das Plangebiet entlang der Landesstraße und am nordöstlichen Geltungsbereich mit einer begrünten, höher bewachsenen Böschung eingerahmt werden.

### **B 1.7.1 Lage und Beschreibung des Planbereiches**

Das Plangebiet liegt nordöstlich von Lauda im Stadtteil Gerlachsheim. Es handelt sich dabei um einen nach Süden ansteigenden Hang, welcher im Bereich der Talaue zuerst flach ansteigt. Das Gebiet ist durch seine Nutzung als Gewerbegebiet vorgeprägt, wobei die bestehende Nutzung seit Jahren unverändert ist. Im Schwerpunkt ist das Bauhandwerk angesiedelt. Das Gewerbegebiet Pfützenäcker ist bekannt für seine dort angesiedelten Firmen. Darunter befinden sich sowohl eine Heizungs- und Sanitärfirma als auch eine Firma, die Baumaschinen verleiht. Dieser Charakter wird bestehen bleiben, sollte die dort angesiedelte Baufirma ihren Firmenstandort ausbauen können.

Das Plangebiet verläuft parallel zur Landesstraße 511, welche von Grünsfeld her in westlicher Richtung zur Bundesstraße führt. Ebenfalls parallel verläuft der Grünbach, welcher sich aber in einiger Entfernung zum Gewerbegebiet befindet. Zwischen Weinbergen am gegenüberliegenden Südhang und Äckern im Umfeld liegt das Plangebiet in einem noch kaum beschadeten Natur- und Lebensraum. Die bis dato vorhandene gewerbliche

Nutzung steht nicht in einem Widerspruch, sondern stellt für die Einwohner von Lauda-Königshofen ein gewohntes Bild dar.

Eine weitere Bebauung stellt keine wesentliche Beeinträchtigung dar, sondern dient der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

### B 1.7.2 Neue Erwägungen zu der Wahl des Planbereiches

Erwägungen zu den Vor- und Nachteilen, Vorbelastungen, Auswirkungen auf mehr oder minder empfindliche Nutzungen der Umgebung, die im Verlauf der Vorbereitung des B-Plan-Verfahrens angestellt wurden sind zu dokumentieren und auch in der Begründung darzulegen:

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und im Beschleunigten Verfahren ohne Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung vom 16.11.2015 bis 17.12.2015 ausgelegt. Aufgrund zahlreicher Stellungnahmen aus der Bevölkerung, die vor allem Beeinträchtigung aus Verkehrslärm befürchteten, wurde in das Regelverfahren gewechselt. Damit sollte eingegangene Bedenken abgearbeitet werden können. Besonders die Daten des Verkehrsmonitoring sollten durch eine Verkehrszählung konkretisiert werden. Diese erfolgte vom 07.05.2016 bis 14.05.2016 durch eine Ingenieurgesellschaft. Zudem sollte dann im Umweltbericht die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter abgearbeitet werden können. Aufgrund von Eingriffen in Natur- und Landschaft und die Schutzgüter waren Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Umweltbericht aufgeführt, es verbleibt ein Defizit, dass vor Beschlussfassung durch geeignete Kompensationsmaßnahmen benannt werden muss.

### B 1.7.3 Planungsalternativen

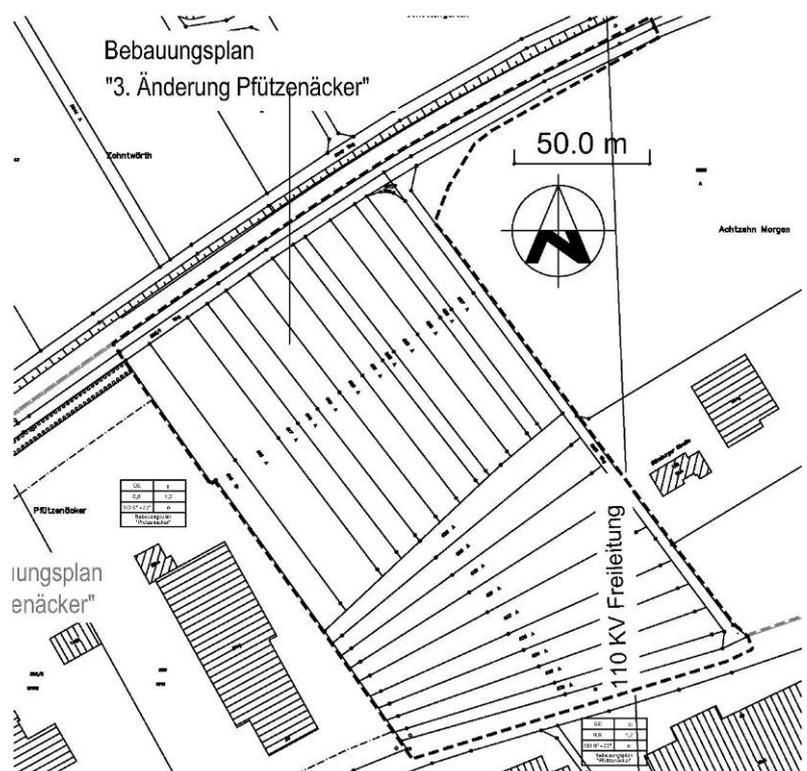
Bei der Planung hat die Gemeinde sorgfältig zu prüfen, ob zur Befriedigung der Nachfrage an Gewerbeflächen diese Fläche in Anspruch nehmen will, oder ob nicht ein anderer Standort sinnvoller ist. Im vorliegenden Fall wird kein jungfräulicher Boden in Anspruch genommen, die Abarbeitung der Alten Last, also die im Flächennutzungsplan vorgesehene Umsetzung von gewerblichen Flächen ist vorzuziehen. Dies entspricht dem sparsamen Umgang mit Boden. Das Gebiet ist gewerblich vorgeprägt, die Anschlussnutzung ist sinnvoll gewählt, da sich im Umfeld die Baubranche bereits etabliert hat. Nach Prüfung von Standortalternativen kam die Gemeinde zum Schluss, dass die vorliegende Planungsvariante die Nutzungen untereinander so angeordnet hat, dass schädliche Umweltauswirkungen (auf schutzwürdige Nutzungen) so weit wie möglich vermieden wurde.

### B 1.8 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich über nachfolgend aufgelisteten Flurstücke auf der Gemarkung Gerlachsheim:

599/1 teilweise; 615; 616; 617; 618; 619; 620; 621; 622; 623; 625; 626; 627; 627/1; 628; 629; 630; 631; 632; 633; 634; 635; 636; 290 teilweise; 8050 teilweise; 8051; 8052 teilweise; 38 teilweise.

Dieser wird wie folgt begrenzt:  
Abbildung 1



Die Größe des räumlichen  
Geltungsbereiches beträgt 27.039 m<sup>2</sup>.  
Siehe [Tabelle 1](#) im Anhang

## B 1.9 Übergeordnete Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

### B 1.9.1 Der Landesentwicklungsplan (LEP)

Laut Anhang zum Landesentwicklungsplan gehört Lauda-Königshofen zum Ländlichen Raum im engeren Sinn und ist für die Region Franken dem Mittelzentrum Tauberbischofsheim zugeordnet.

In der Region Franken liegt Lauda-Königshofen an der Landesentwicklungsachse:

**Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a. K. – Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg)**

Der Landesentwicklungsplan besagt auf Seite 19 unter Punkt 2.4.3, dass der Ländliche Raum im engeren Sinne so zu entwickeln ist, dass Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz- Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. Desweiteren wird unter Punkt 2.4.3.2 angeführt: „ Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leistungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.“<sup>3</sup> Den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms wird mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Rechnung getragen.

In den Regionalplänen werden die Landesentwicklungsachsen räumlich und sachlich konkretisiert. Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan sind im Regionalplan "Heilbronn - Franken" konkretisiert.

### B 1.9.2 Regionalplan Heilbronn-Franken

Nach dem Regionalplan 2020 *Heilbronn-Franken* ist Lauda-Königshofen als Unterzentrum eingestuft. Es liegt auf der Entwicklungsachse zwischen Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim und nimmt laut Übersichtskarte der Siedlungsstrukturen<sup>4</sup> eine zentrale Lage im Main-Tauber-Kreis ein.

Die Entwicklungsachsen sind in der Strukturkarte 1: 200.000 dargestellt. Lauda-Königshofen zählt zur Kategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“. In der Raumnutzungskarte für Gerlachsheim ist das Umfeld als regionaler Grünzug (VRG) festgesetzt.

Auszug aus der Raumnutzungskarte 1:50.000:



Innenpotential für gewerbliche Flächen

Im Textteil zum Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 wird auf Seite 57 aufgeführt, dass in der Region noch ca. 1.900 ha gewerblich nutzbare Flächen gesichert sind. Zu diesen gehört der Änderungsbereich des vorliegenden Entwurfs. Somit bestehen noch Innenpotentiale, die gewerbliche Bedarfsdeckung erfolgt im festgelegten Schwerpunkt.

Aus Sicht des planenden Ingenieurbüros steht der Bebauungsplan den Zielen des Regionalplanes Heilbronn-Franken nicht entgegen.

<sup>3</sup> Landesentwicklungsplan 2002, Baden-Württemberg

<sup>4</sup> Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Übersichtskarte 03

## B 1.9.3 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan „FNP 2010plus“ (rechtskräftig seit 27.01.2012) der Stadt Lauda-Königshofen ist das Plangebiet als Gewerbefläche ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:  
Plangebiet



Unter dem Punkt 3.3 "Innerörtliche Flächenressourcen nach § 34 BauGB" auf Seite 11 des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes werden Flächen mit Entwicklungspotential aufgeführt. Diese sind aus verschiedenen Gründen noch nicht bebaut bzw. genutzt. Die Stadt Lauda-Königshofen hat mit dem vorliegenden vorbereitenden Bauleitplan sich selbst vorgegeben, die gemeindliche Entwicklung zunächst auf dem vorhandenen Bestand an Flächen im Innenbereich zu lenken, bevor neue Siedlungsflächen an den Ortsrändern erschlossen werden. Diese "Alte Last" an Gewerbeflächen in Gerlachsheim wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan abgearbeitet. Für Gerlachsheim werden im FNP<sup>5</sup> für das Gebiet "Pfüßenäcker" (mit Stand vom 24.10.2011) 4,8 ha verfügbare Bauflächen genannt.

Die Änderung des Bebauungsplans ist somit aus dem gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Lauda-Königshofen entwickelt (§8 Abs.2 BauGB). Es ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan den Zielen des Flächennutzungsplanes 2010plus nicht entgegen steht.

## B 1.9.4 Schutzgebiete

### B 1.9.4.1 Natur- und Landschaftsschutz



Abb.2

Es grenzen keine kartierten Biotop nach § 32 NatschG an das Plangebiet. (Siehe [Abbildung 2](#) im Anhang) Auch im Plangebiet selbst sind keine Biotop vorhanden. Erst im weiteren Umfeld finden sich vereinzelt Biotop und ein zusammenhängendes Landschaftsschutzgebiet.

### B 1.9.4.2 Weitere Schutzgebiete



Abb.3

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III A. (Siehe [Abbildung 3](#)) Es ist ein Teilbereich des festgesetzten WSG Tauberaue, WSG-Nr.-Amt 128.215, mit Datum der Rechtsverordnung vom 24.05.1994. ([Siehe \[Abbildung 3\]\(#\)](#) im Anhang)



Abb.4

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich ein FFH- Gebiet. ([Siehe \[Abbildung 4\]\(#\)](#) im Anhang) Es handelt sich dabei um das Gebiet "Nordöstliches Tauberland", Schutzgebiets-Nr. 6424341.



Abb.5

Bei HQ 100 (Überflutungsflächen) liegt das Plangebiet im Druckbereich des Grünbach, wobei das Gebiet selbst nicht überflutet wird. ([Siehe \[Abb.5\]\(#\)](#) im Anhang)

<sup>5</sup> Seite 10 FNP Lauda-Königshofen 2010plus, Erläuterungen

## B 1.10 Infrastrukturelle Erschließung

### B 1.10.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet „3. Änderung Pfützenäcker“ ist über die L 511 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die L511 führt innerorts über die Würzburger Straße in Richtung B 290 und in die Gegenrichtung nach Grünsfeld. Die B 290 (Taubertalstraße) ist Teil der Romantischen Straße.

#### Zufahrt/ Verkehrsführung



Das bestehende Gewerbegebiet, als auch das angrenzende Mischgebiet sind über eine gemeinsame Zufahrtsstraße an die Landesstraße angeschlossen. Zur Zeit führt die verkehrstechnische Erschließung vorbei an einer Wohnbebauung über die Straße "Pfützenäcker" (Roter Pfeil) hinein in die Waldstraße. Zukünftig sollen die Verkehrsströme besser gelenkt werden. Mit Realisierung des letzten Bauabschnittes besteht die Möglichkeit eine zweite Zufahrt von der L 511 zu schaffen. Damit würde das Gebiet von Verkehr entlastet werden, vor allem auch von Schwerlastverkehr.

Abb.6

#### Verkehrslärm

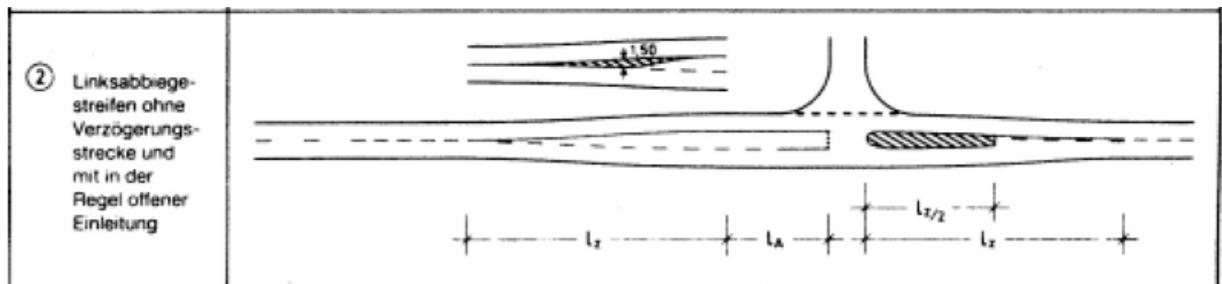
Bei der Änderung von öffentlichen Straßen ist zu beurteilen, ob es sich um eine wesentliche Änderung handelt. In § 1 Abs. 2 der 16.BImSchV wird die wesentliche Änderung beschrieben:

(2) Die Änderung ist wesentlich, wenn

1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder
2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird.

Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder 60 Dezibel (A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

Bei der neuen Anbindung des nordöstlichen Teilbereiches des Gewerbegebietes handelt es sich nicht um eine wesentliche Änderung einer Straße, im vorliegenden Falle die L 511. Es wird zwar eine Linksabbiegespur geschaffen, dafür wird die Landesstraße in einem Teilbereich aufgeweitet. Die L511 wird nach der RAS K als zwischengemeindliche Verbindungsstraße (AIII) mit einem  $V_{zul}=100$  km/h,  $V_e=80$  km/h und einem  $V_{85}=100$  km/h eingestuft. Der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der L511 beträgt (nach der Verkehrsmengenkarte 2014)  $DTV=2.297$  Kfz. Dies entspricht ca. 230 Kfz/h für beide Fahrtrichtungen und ca. 115 Kfz für eine Fahrtrichtung. Nach RAS K Tabelle 7 ist bei einer Verkehrsstärke zwischen 100 bis 200 Kfz/h und der Straßenkategorie AIII die Form 2 zur Führung des Linksabbiegers zu wählen (Siehe Beiblatt zum Bebauungsplan mit Knotenpunktdetail).



Auch wird durch den baulichen Eingriff weder der Beurteilungspegel um 3 Dezibel (A) erhöht, noch werden die Pegel auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht. Der Nachweis wird im Umweltbericht unter dem Schutzgut Mensch geführt. Schlussendlich soll ausgeführt werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden.

#### Verkehrslärmschutzverordnung

"Sind hingegen im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens Lärmbeeinträchtigungen von vorhandenen Verkehrswegen (die nicht wesentlich geändert werden) zu beurteilen, so wirkt sich die Verkehrslärmschutzverordnung



(16.BImSchV) nur mittelbar aus. Das bedeutet konkret, dass die dort aufgeführten Grenzwerte für die bauleitplanerische Entscheidungen zur Lärmvorbelastung nur ein Orientierungsmaßstab sind.“<sup>6</sup>

Verkehrsaufkommen L 511

Verkehrsmonitoring 2010: Amtliches Endergebnis für 1-bahnig, 2-streifige Landesstraßen in Baden-Württemberg																					
Allgemeine Angaben				DTV		DTV 2010						Kennwerte 2010									
				Kfz		Kfz	SV	Mot	Pkw + PmA + Lfw	Bus + LoA	LmA + Sat	Faktoren	MSV	MSV <sub>R</sub>	Ant. SV	M	p	L <sub>m</sub> <sup>(25)</sup>			
Straße	ZEUS-Zählstellen-Nr.	Mo-So	W	U	S	Mo-So	W	U	S	Mo-So	W	U	S	fer b <sub>so</sub>	Mo-So	W	U	S	Tag 06-22	evening 18-22	Nacht / night 22-06
L 511	80148	2.398	2.351	2.157	47	2,2	51	2.059	31	16	1,08	244	142		126	2,4	59,1				
	08128 6424 1201	2.258	56	2,5	50	2.152	37	19	0,65	244	142	6,4	138	2,9	59,6						
	Abzweigung L 511 von B 290 bei Gerlachsheim	2.429	58	2,4	66	2.305	38	20	1,08	239	134	6,0	91	1,1	57,3						
	Einm. L 512 in L 511 bei Grünfeld	1.460	3	0,2	36	1.421	3	0	D	121	68		18	0,0	49,9						

Abb.7 und Abb.8

Verkehrsmonitoring 2014: Amtliches Endergebnis für 1-bahnig, 2-streifige Landesstraßen in Baden-Württemberg																					
Allgemeine Angaben				DTV		DTV 2014						Kennwerte 2014									
				Kfz		Kfz	SV	Mot	Pkw + PmA + Lfw	Bus + LoA	LmA + Sat	Faktoren	MSV	MSV <sub>R</sub>	Ant. SV	M	p	L <sub>m</sub> <sup>(25)</sup>			
Straße	ZEUS-Zählstellen-Nr.	Mo-So	W	U	S	Mo-So	W	U	S	Mo-So	W	U	S	fer b <sub>so</sub>	Mo-So	W	U	S	Tag 06-22	evening 18-22	Nacht / night 22-06
L 511	80148	2.222	2.237	2.297	51	2,2	18	2.228	35	16	0,84	230	134		133	2,1	59,3				
	08128 6424 1201	2.479	2.493	2.567	64	2,5	15	2.488	47	17	0,60	230	134	6,8	146	2,4	59,7				
	Abzweigung L 511 von B 290 bei	2.120	2.139	2.161	52	2,4	23	2.086	29	23	-	212	116	6,5	95	1,1	57,5				
	Einm. L 512 in L 511 bei Grün	1.440	1.457	1.528	4	0,3	25	1.499	3	1	E	110	60		21	3,0	51,4				

Für den Abschnitt der L 511 im Bereich Pfützenäcker ist festzustellen, dass der Verkehr (Kfz/24h) zwischen 2000 bis 2005 rückläufig war. Bei Betrachtung der Anzahl der Kfz 2010 ist ein weiterer Rückgang des Verkehrs zu verzeichnen. Ab 2012 steigt die Anzahl der Fahrzeuge wieder geringfügig an. Im Jahr 2014 waren auf der L511 in diesem Abschnitt 2.297 Fahrzeuge in beiden Fahrtrichtungen unterwegs. Davon war der Anteil von Schwerlastverkehr 2,2 % mit 51 Fahrzeugen. Zwischen 2014 hat sich die Anzahl der Fahrzeuge um 140 erhöht. Der Anteil des Schwerlastverkehrs hat sich dabei nicht erhöht. Der Beurteilungspegel L<sub>m</sub><sup>(25)</sup> stieg geringfügig von 59,1 db(A) auf 59,3 db(A) an, damit entspricht die Verkehrszunahme von 140 KFZ einer Zunahme des Lärms um 0,2 db(A). Zulässig sind tagsüber für den Beurteilungspegel gemäß 16.BImSchV für Gewerbegebiete 69 db(A) tags und nachts 59 db(A) und für Kerngebiete (Aussiedler) 64 db(A) tags und 54 db(A) nachts. Nach Betrachtung der Daten des Verkehrsmonitoring werden die Grenzwerte entlang der L511 im Bereich des Plangebietes unterschritten. In einem Abstand von 25 m zur Landesstraße werden die Vorgaben des Lärmschutzes eingehalten, auch bei einer Steigerung des Verkehrs ist anzunehmen, dass die Grenzwerte nicht gefährdet sind. Der neue Knotenpunkt führt zu keiner Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB (A) sowohl am Tage als auch nicht in der Nacht. Über die neue Zufahrt wird lediglich der dem Gebiet zugehörige Verkehr erschlossen und gelenkt. Zusätzlich werden die im angrenzenden Gewerbegebiet liegenden Straßen entlastet. Der im Gebiet geplante begrünte Schutzwall dient in erster Linie der Einbindung in die angrenzende Landschaft. Inwieweit diese grüne Böschung eine positive Wirkung auf die Umgebung bezüglich Verkehrslärm hat, wurde im Zuge des Verfahrens nicht betrachtet. Es kann mit großer Sicherheit prognostiziert werden, dass Emissionen aus Straßenlärm zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte der 16.BImSchV führen. (Siehe dazu Schutzgut Mensch unter U 2.4.3 auf Seite 35 im Umweltbericht)

**B 1.10.2 Abwasser**

Das Baugebiet ist bereits durch einen vorhandenen Mischwasserkanal im Norden und Süden erschlossen. Die neuen Anlagen einschließlich der betrieblichen Verkehrsflächen sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen. Die Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Der maximale Abfluss des Mischwasserkanals ist begrenzt. Die Einleitungsmenge aus dem Baugebiet ist auf den maximalen Abfluss des vorhandenen Kanals anzupassen und entsprechend gedrosselt einzuleiten.

<sup>6</sup> S.1423, Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen; Autor: Volker Schwier; Verlag: C.H. Beck; ISBN 3 406 473822



### **B 1.10.3 Trinkwasser**

Die neuen Anlagen im Baugebiet werden an das vorhandene Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

### **B 1.10.4 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des bereits bestehenden Baugebiets erfolgt über die Hydranten der Wasserversorgung. Dies wird in der Erweiterung des Gebiets fortgeführt.  
Ver- und Entsorgungsanlagen werden mit dem Straßenbau parallel erstellt.

### **B 1.11 Begründung der Änderungen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Im Folgenden werden nur die wesentlichen städtebaulichen Festsetzungen begründet.

#### **B 1.11.1 Art der baulichen Nutzung: § 8 Gewerbegebiet gemäß T 2.1**

(1) Das Gewerbegebiet dient gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben:

(2) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Rechtskraft 18.12.1998) wurde die BauNVO mit Stand vom 25.01.1990 zur Rechtsgrundlage gewählt. Seit dem sind Vergnügungsstätten im Geltungsbereich unzulässig. In der 3. Änderung wurde der Ausschluss von Vergnügungsstätten übernommen.

Eine Nachfrage an Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke besteht nicht, soll aber auch nicht ausgeschlossen werden. Im Umfeld bestehen bezüglich dieser Nutzungen bereits genug Angebote. Tankstellen können aufgrund der Lage des Gewerbegebietes in einem Wasserschutzgebiet nur dann genehmigt werden, wenn diese die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum WSG vom 24.05.1994 einhalten.

GE<sub>1</sub>

Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von "nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben". Im GE sind hinsichtlich ihres typischen Störgrades in der Regel jene Arten von Anlagen nicht zulässig, die nach dem Immissionsschutzrecht einer Genehmigung im Normalverfahren (gemäß § 10 BImSchG) bedürfen. Da hingegen sind in einem Gewerbegebiet Anlagen und Betriebe, die eine Genehmigung im Vereinfachten Verfahren nach §19 BImSchG benötigen, generell zulässig.<sup>7</sup> Der Zulassungskatalog soll insofern erweitert werden, dass auch atypische Anlagenteile zugelassen werden können, wenn diese durch zusätzliche bauliche Maßnahmen den Nachweis erbringen, dass sie in dem Baugebiet zugelassen werden können. Für solche atypische Betriebsweisen muss die planungsrechtliche Zulässigkeit gutachterlich belegt werden. Das geplante Vorhaben eines ortsansässigen Bauunternehmens kann aufgrund der neuen planungsrechtlichen Vorgaben im Plangebiet realisiert werden.

#### **B 1.11.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß T 2.2**

Grundflächenzahl gemäß T 2.2.1:

Die GRZ ist auf 0,8 wie im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt. Dies dient einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Baugrundstücks von 80 % und stellt gleichzeitig die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dar.

Geschossflächenzahl gemäß T 2.2.2:

Die GFZ ist auf 1,2 festgesetzt. Dies dient der Reduzierung möglicher Baumasse und orientiert sich an der Baumasse der bestehenden Bebauung. Aufgrund der Vorgabe einer Gebäudehöhe, soll die Ausformung der Baumasse kontrolliert werden.

Zahl der Vollgeschosse gemäß T 2.2.3 und Höhe baulicher Anlagen gemäß T 2.2.5:

In einem Teilbereich der Änderung blieb die Zahl der Vollgeschosse unverändert erhalten. Die beiden Teilbereiche sind durch eine Nutzungsabgrenzung getrennt, im flachen Bereich Richtung Landesstraße dürfen Gebäude bis 13,00 m Höhe ab der Bezugshöhe von 191,00 m ü.NN errichtet werden, in Richtung Hang wird die Höhenbegrenzung durch die Anzahl der Geschosse geregelt.

<sup>7</sup> S.123, Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen; Autor: Volker Schwier; Verlag: C.H. Beck; ISBN 3 406 473822



**B 1.11.3 Anbaubeschränkung gemäß T 2.5.1**

Das Plangebiet grenzt gen Norden an die Landesstraße 511. Aus diesem Grunde besteht ein Schutzstreifen von 20 Meter Breite parallel zur Fahrbahnkante. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Werbeanlagen sind den baulichen Anlagen gemäß Landesbauordnung gleichgestellt. Die geplante Aufschüttung ist von Seiten der Straßenbaubehörde zu genehmigen.

**B 1.11.4 Verkehrsflächen gemäß T 2.6**

Wesentlicher Bestandteil der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist die Änderung der Erschließung der gewerblichen Restflächen. Der gültige Bebauungsplan sieht eine steile Erschließungsstraße mit Wendehammer vor. Diese innere Erschließungsstraße ist über die Waldstraße angeschlossen. Dies würde bedeuten, dass sämtlicher gewerblicher Verkehr durch das bereits vollbebaute Mischgebiet fahren müsste. Dieses Gebiet ist ein mit gewerblicher Nutzung durchmischtes Wohngebiet. Zur Zeit wird das Gewerbegebiet komplett über die Straße "Pfützenäcker" erschlossen, welche das Mischgebiet tangiert. Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes erscheint es aber als sinnvoll, die Verkehrsströme neu zu ordnen und zu verbessern. Dies soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt werden. Sämtlicher Verkehr der ansässigen Firma Konrad-Bau soll aus der jetzigen Erschließungssituation herausgenommen werden und damit entlastet werden. Für die Firma soll ein neuer Zugang zur L 511 geschaffen werden. Damit würde der Schwerlastverkehr als auch der PKW-Verkehr, der durch Mitarbeiter, Besucher und Anlieferung entsteht, gebündelt werden. Am nordöstlichen Knotenpunkt soll der Verkehr in großer Distanz zur Wohnbebauung angeschlossen werden. Betriebsfahrten aus gewerblicher Nutzung können wirtschaftlicher und effizienter gemacht werden.

**B 1.11.5 Aufschüttungen, Abgrabungen gemäß T 2.10**

Schon der bestehende Bebauungsplan sieht begrünte Aufschüttungen und Abgrabungen vor. Aufgrund der geänderten Erschließung, werden keine Abgrabungen erforderlich sein. Stattdessen soll ein L-förmig angelegter Böschungstreifen das Baugebiet gen Norden und Osten in die Landschaft integrieren. Die Aufschüttung ist mit heimischen Bäumen und Büschen zu begrünen. Diese privaten Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und weiterzuentwickeln.

**B 1.11.6 Belange des Umweltschutzes gemäß T 2.14**

Mit der Änderung des Bebauungsplans "3. Änderung Pfützenäcker" werden die naturschutzfachlichen Festsetzungen des bestehenden, bereits rechtsgültigen Bauleitplans übernommen und weiter ergänzt. So soll Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen zielgerecht gesammelt und einer zielgerichteten Behandlung, Rückhaltung und Wiederverwertung zugeführt werden. Überschüsse aus Regenereignissen können zeitverzögert an den Mischwasserkanal abgegeben werden.

**B 1.11.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Ö 2.1 bis Ö 2.4**

Die geplante Bebauung soll sich in den ländlichen Umgebungsraum und seine Strukturen durch diese Festsetzungen verträglich bzw. harmonisch integrieren und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

**B 1.11.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Ö 3.0**

Immer öfters müssen zu Anlagen der Außenwerbung Festsetzungen getroffen werden, um von vorne herein Anträge auf großformatige gewerbliche Fremdwerbung entsprechend reagieren zu können. Die Landesbauordnung lässt in diesem Zusammenhang Werbung an der Stätte der Leistung zu, welches ausreichend ist zur Ausgestaltung von Werbeanlagen ansässiger Firmen.

**B 1.12 Bodenschutz**

Das am 01.03.1999 in Kraft getretene Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, und das BauGB fordern einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

**B 1.13 Denkmalschutz**

Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 06.12.1983 des Landes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

**B 1.14 Trinkwasserschutz**

Es wird auf die Rechtsverordnung Wasserschutzgebiet "Tauberäue" hingewiesen, da diese das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen in seinem Geltungsbereich einschränkt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt komplett in der Wasserschutzzone IIIA. Das Ministerium für Umwelt und Verkehr des Landes Baden-Württemberg hat einen Leitfaden zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen<sup>8</sup> herausgegeben.

<sup>8</sup> [http://www.landkreis-ra-statt.de/site/kreis-ra-statt/get/documents\\_E904545429/kreis-ra-statt/Objekte/02\\_Landratsamt/pdf-Dateien/Umwelt/Betr\\_Umweltschutz\\_Leitfaden\\_wassergefaehrdende\\_stoffe.pdf](http://www.landkreis-ra-statt.de/site/kreis-ra-statt/get/documents_E904545429/kreis-ra-statt/Objekte/02_Landratsamt/pdf-Dateien/Umwelt/Betr_Umweltschutz_Leitfaden_wassergefaehrdende_stoffe.pdf)



## B 1.15 Hinweise

Es wurden nachrichtlich Hinweise in den Bebauungsplan zu folgenden Punkten mit aufgenommen:

1. Denkmalschutz
2. Bodenschutz/Altlasten
3. Baugrunduntersuchungen
4. Trinkwasserschutz
5. Baugrube
6. Baugrund/Geologie
7. Brauchwasser
8. L 511
9. Entwässerung
10. Pflanzliste
11. Planunterlagen
12. Hochwasserschutz/ÜSG
13. Abwasserbeseitigung
14. Baufeldfreimachung
15. CEF-Maßnahmen
16. Bestandteile des Bebauungsplans
17. Dem Bebauungsplan sind beigefügt
18. Historie der Bebauungspläne

## B 1.16 Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt von 27.039 m<sup>2</sup>. Die Flächen gliedern sich wie folgt auf:

• Gewerbliche Grundflächen:	19.150,98 m <sup>2</sup>	70,50 % der Gesamtfläche	
• Öffentliches Grün (SBG)	1.672,89 m <sup>2</sup>	6,00 %	"
• Privates Grün/Pflanzgebote	3.430,08 m <sup>2</sup>	13,00 %	"
• Straße/Verkehrsfläche	2.784,92 m <sup>2</sup>	10,50 %	"
gesamt:	27.038,87 m <sup>2</sup>	100,00 %	

## B 1.17 Umweltbelange der Bauleitplanung

Untersuchungsgegenstand sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

### B 1.17.1 Einleitung

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter, noch wird mit dem vorliegenden Bauleitplan ein Vorhaben begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Die Grundzüge der Planung wurden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Auf die Umweltbelange wird unter dem Punkt (U) "Umweltbericht" ab Seite 21 der Begründung eingegangen.

## B 1.18 Ordnungswidrigkeiten

Zur Einhaltung und Umsetzung der Planungsrechtlichen Festsetzungen findet §213 BauGB Anwendung:

"(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
  2. Pfähle, Pflocke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
  3. einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden;
  4. eine bauliche Anlage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 1) oder einer Satzung über die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen (§ 171d Abs. 1) ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfhundert Euro, im Falle des Absatzes 1 Nr. 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro und im Falle des Absatzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden."

Lauda-Königshofen den

Thomas Maertens, Bürgermeister

Es folgen vergrößerte Abbildungen



Anhang  
Abbildung 1





## Abbildung 2

<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>  
 Schutzgebiete



29.10.2015

## Abbildung 3

<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>  
 Schutzgebiete



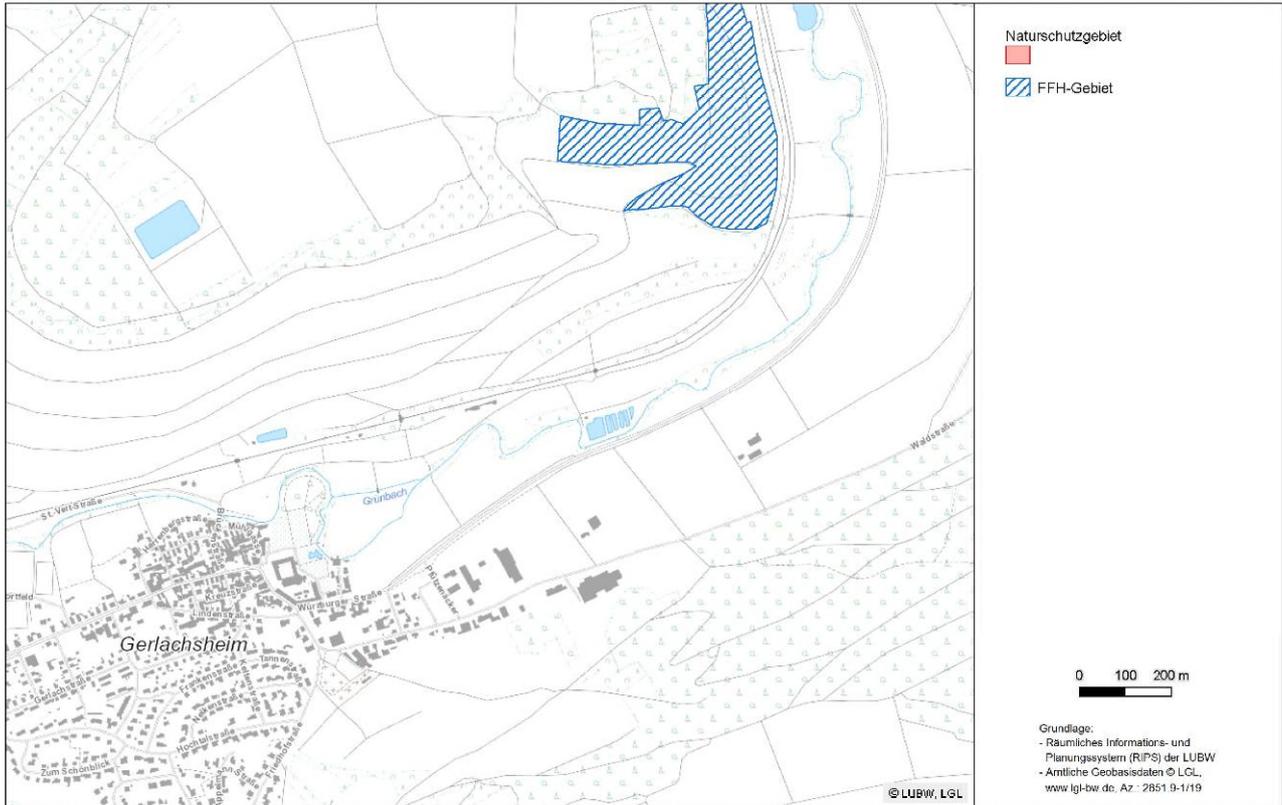
29.10.2015



### Abbildung 4

<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

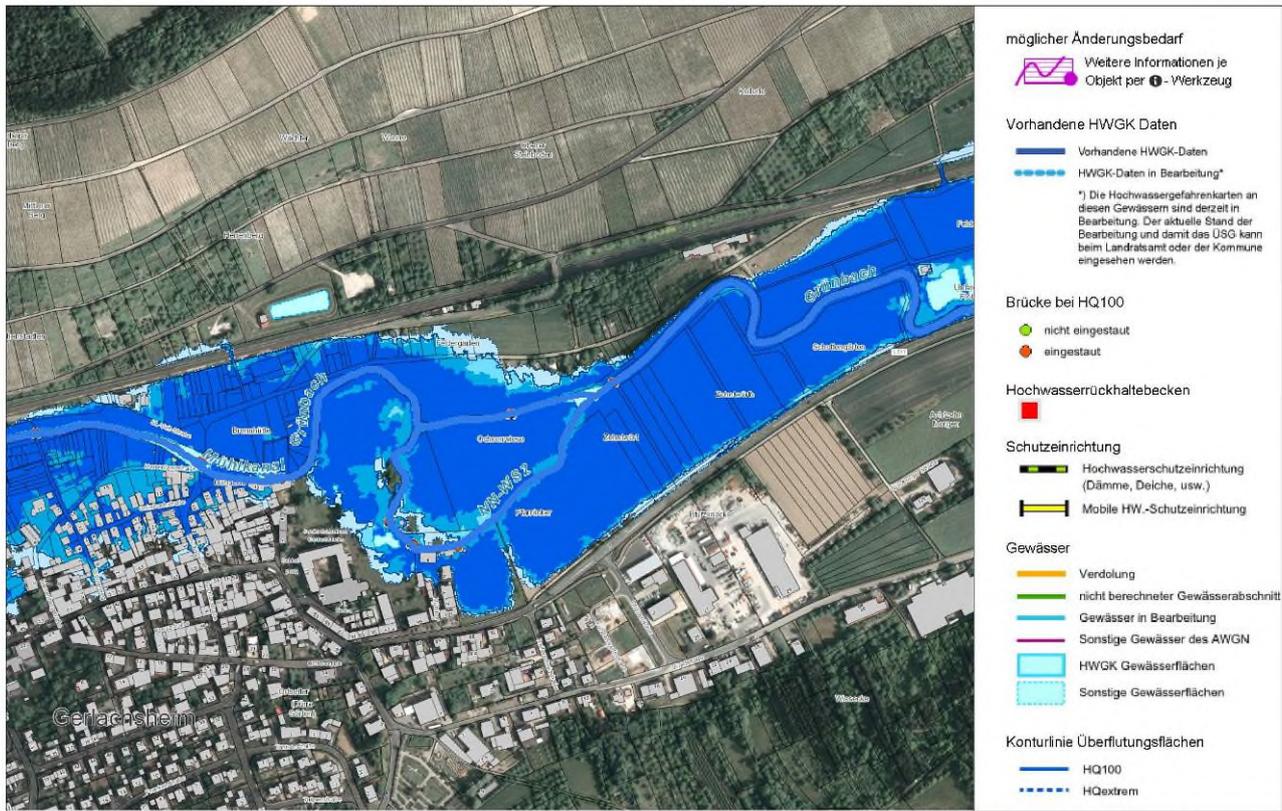
Schutzgebiete



02.11.2015

### Abbildung 5

Überflutungsflächen



18.01.2016

Geschützte Bereiche bei HQ100



Abbildung 6

Kartenansicht



29.03.2016



**Anhang 1: Tabelle 1 Grundstücke Geltungsbereich**

Tabelle 1	Geltungsbereich "3. Änderung Pfützenäcker"		
Flurstück Nr.	Gerlachsheim	Fläche m <sup>2</sup>	
599/1	Weg / teilweise	464,21	
615		1352,86	
616		2167,25	
617		1096,29	
618		1062,59	
619		1199,12	
620		1204,12	
621		1068,55	
622		590,39	
623		1206,99	
625		1144,65	
626		563,36	
627		1070,27	
627/1		24,00	
628		1064,14	
629		1124,89	
630		1128,84	
631		1238,11	
632		1342,51	
633		977,77	
634		978,82	
635		978,82	
636		641,83	
8051	Weg	855,14	
8050	Weg / teilweise	448,53	
8052	teilweise	604,95	
38	teilweise, Straße L511	763,73	
290	teilweise, Waldstraße	676,27	
		27.038,87	m <sup>2</sup>