

**Stadtteil Unterbalbach
Stadt Lauda-Königshofen
Bebauungsplan „Erweiterung Mühlbach-Heißgrat“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Die **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der 9. Anpassungsverordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
4. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes – **Planzeichenverordnung** 1990 – (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

a) Zulässige Arten von Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) nicht zulässige von ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

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

Die überbaubaren Grundflächen werden 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.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt durch maximale Firsthöhen (FH) und maximale Traufhöhen (TH). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur größten Dachhöhe.

Als Traufhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht zwingend, sondern nur als Höchstmaß durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = fertige Fußbodenhöhe) ist als Höhe über NN (Normal-Null) durch Planeinschrieb für das jeweilige Grundstück festgesetzt.

Von der festgesetzten **EFH** kann max. +/-0,5 m abgewichen werden.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen – auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von 40 m³ zulässig. Die maximale Kubatur darf auch durch mehrere Nebenanlagen in der Summe nicht überschritten werden. Nebenanlagen sind in den als „öffentliche und private Grünflächen“ festgesetzten Flächen nicht zulässig.

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

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschriften:

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit einer maximalen Gebäudelänge von 18 Metern.
- Einzel- und Doppelhäuser.
- Hausgruppen sind nicht zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,50 m sind.

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

Die wesentlichen Gebäudekanten und Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

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

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) ist je Einzelhaus auf 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen dienen dem ruhenden Verkehr als öffentliche Stellplätze, sowie der Nutzung als Geh- und Fußwege.

11. Niederspannungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen im Neubaugebiet ist unzulässig.

12. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutz- und Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung (Zisternen).

13. Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrsfläche einzuhalten:

| | |
|-----------------|---|
| Garagen: | 5 m – 10 m |
| Offene Garagen: | 2 m – 10 m |
| Stellplätze: | direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche |

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

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf pro Grundstück nur ein max. 6,0 m breiter Bereich als Stellplatz oder Zufahrt mit wasserundurchlässigen Pflasterbelägen befestigt werden. Alle darüber hinausgehenden Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit offenen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster befestigt werden.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Straßen-, Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung sind insektenverträgliche LED-Lampen zu verwenden.

15. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Einzelbäume auf privaten Grundstücken

Pro 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist 1 Baum der Pflanzenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Hecken sind mit Pflanzen der Pflanzenliste 3 anzulegen.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche am südlichen Gebietsrand ist mit Bäumen der Pflanzenlisten 2 und 6 als Baumreihe anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung erfolgt gemäß der Planzeichnung, Abweichungen um bis zu 3 m sind zulässig.

Die öffentliche Spiel- und Freizeitanlage am Wendehammer wird ebenfalls nach Planzeichnung mit Bäumen bzw. Hecken aus den Pflanzenlisten 1, 2 und 6 bepflanzt.

Pflanzenliste 1: Bäume, großkronig

| | |
|----------------------------|--------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Quercus petraea</i> | Traubeneiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommerlinde |

Pflanzenliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

| | |
|--------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Prunus domestica</i> | Zwetschgen |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Sorbus domestica</i> | Speierling |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wildapfel |
| <i>Pyrus communis</i> | Wildbirne |

Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

| | |
|---------------------------|----------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Amelanchier laevis</i> | Felsenbirne |
| <i>Comus san guinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Geißblatt |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Rhamnus cartharticus</i> | Kreuzdorn |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |

Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

| | |
|------------------------------------|-------------|
| <i>Clematis vitalba</i> | Waldrebe |
| <i>Hedera helix</i> | Efeu |
| <i>Humulus lupulus</i> | Hopfen |
| <i>Lonicera caprifolium</i> | Geißblatt |
| <i>Lonicera hentyi</i> | Geißblatt |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | Wilder Wein |
| <i>Polygonum aubertii</i> | Knöterich |

Pflanzenliste 5: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Allium schoenoprasum
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Hieracium pilosella
Petrohagia saxifraga
Saponaria ocymoides
Sedum album „Coral carpet“
Sedum reflexum
Sedum spurium
Sedum floriferum „Weihenstephaner Gold“
Sempervivum arochnoideum
Sempervivum montanum
Thymus serpyllum
 Sedum als Sprossensaat

Pflanzenliste 6: Obstbäume (lokale Obstsorten)

| | |
|-------------------------|----------------------------------|
| Bittenfelder | Champagner Bratbirne |
| Blenheim | Gelbmöstler |
| Bohnapfel | Grüne Jagdbirne |
| Boskoop | Gellerts Butterbirne |
| Brettacher | Köstliche von Charneu |
| Engelsberger | Luxemburger Mostbirne |
| Gehrsers Rambour | Palmischbirne |
| Glockenapfel | Pastorenbirne |
| Hauxapfel | Stuttgarter Geißhirtle |
| Jakob Fischer | Alexander Lucas |
| Kardinal Bea | Schweizer Wasserbirne |
| Öhringer Blutstreifling | Kirchensaller Mostbirne |
| Teuringer Rambour | Oberösterreichischer Wasserbirne |

II. Hinweise

A. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Referat für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

B. Abfallablagerungen, Altlasten und Grundwasser

Abfallablagerungen und Altlasten sind keine bekannt.

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Main-Tauber-Kreis in Tauberbischofsheim oder die Stadt Lauda-Königshofen unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Die Ableitung hat an den Regenwasserkanal zu erfolgen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächen-gewässer ist unzulässig.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Tauberaue“, Zone III A. Es dürfen keine wassergefährdeten Stoffe durch die Bearbeitung in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdeter, auswasch- oder auslaugbarer Materialien ist verboten. Zum Schutz der stadt-eigenen Grundwasservorkommen muss die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 beachtet werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Tauberaue eingeschränkt. Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist 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.

C. Baugrund

Es wurde eine Baugrundgutachten vom 18.11.2003 der GSG Geologie-Service GmbH, Würzburg erstellt. Das Gutachten hat u.a. folgende Inhalte:

Im Bereich der Talau des Balbachs stehen braunschwarze Auelehme an. Sie sind bedeckt von einer Lösslehm/Hanglehmschicht. Hangaufwärts sind die Muschelkalkhänge von zum Teil sehr mächtigen, gering verfestigten Löss-Schichten bedeckt,

die aufgrund des hohen Mineralgehalts und der hohen Porosität einen guten Ackerboden ergeben.

Das Setzungsverhalten des Baugrundes im Bereich der Auelehme und Lösslehme ist aufgrund der Lagerungsdichte und des Steifemoduls gering. Der leicht bindige, poröse Löss ist leicht erodierbar. Der Boden reagiert auf Wasserzufuhr und Belastung mit Konsistenzänderung und Setzungen. Werden Teile des ausgehobenen Lockermaterials als Fundamentausgleich verwendet, so ist auf eine Verdichtung des Erdaushubes bei optimalem Wassergehalt zu achten.

Das feinkörnige Material aus dem gesamten Baugebiet eignet sich als mineralhaltiger Ackerboden und kann somit gut in der Landwirtschaft wiederverwendet werden. Der Löss und Lösslehm können als Dammaufschüttung für den Straßenbau verwendet werden. Auf eine ausreichende Verdichtung, gegebenenfalls in Lagen, muss hierbei allerdings geachtet werden.

Die hydrogeologischen Verhältnisse der Talauen sind hinsichtlich einer Nutzung als Baugrund günstig. Bei starker Durchfeuchtung und nach Regenperioden ist eine Verschlechterung der Konsistenz zu erwarten. Insbesondere im Bereich der Auelehme müssen Maßnahmen zur Regenwasserableitung getroffen werden. Grundwasseruntersuchungen wurden nicht durchgeführt, da weder Oberflächen- noch Grund- oder Schichtenwasser angetroffen wurde.

Das Baugrundgutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans.

D. Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z.B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 „technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

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

E. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

F. Schmutzwasser- / Regenwasserableitung

Das Baugebiet „Mühlbach-Heißgrat“ soll im „Modifizierten Mischsystem“ entwässert werden.

Schmutzwasser wird in das vorhandene Mischsystem der bestehenden Ortskanalisation eingeleitet.

Das Regenwasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet.

Für jedes Grundstück ist ein Hauskontrollschacht zu setzen. Der Schmutz- und Regenwasseranschluss kann gemeinsam in einem Hauskontrollschacht erfolgen.

Schmutz- und Regenwasser kann auch für die Untergeschosse und Kellersohlen im Freispiegel angeschlossen werden.

Eine Versickerung des Regenwassers wird grundsätzlich befürwortet. Auf die schadlose Versickerung des Regenwassers ist zu achten.

Um eine Schädigung Dritter durch die Regenwasserversickerung auszuschließen müssen ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

„Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

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

Die Sickerfähigkeit des Bodens (kf-Wert) ist durch Bodenanalyse nachzuweisen.

Die Versickerung hat flächig über die belebte Oberbodenschicht zu erfolgen. Punktuelle Versickerungsanlagen (Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Alternativ können Zisternen für einen zweiten Wasserkreislauf gespeist werden, der Überlauf ist an die Regenwasserableitung anzuschließen.

Bei der Planung der Grundstücksentwässerung sind die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über Rückstauenebene, Rückstauschleifen).

G. Maßnahmen gegen Sickerwasser

Es sind Ableitungen von Drainagen in das öffentliche Kanalnetz untersagt. Es wird daher eine Abdichtung der Bodenplatte gegen aufsteigendes Sickerwasser (nach DIN 18195-6, Abschnitt 9) durch eine „schwarze Wanne“ (z.B. kunststoffmodifizierte Bitumendickschichtbeschichtungen, Polymerbitumen, Kunststoffdichtungsbahnen) oder eine „weiße Wanne“ dringend empfohlen. Die gewählte Abdichtungsweise ist von der Nutzung der Kellerräume abhängig.

H. Straßenbeleuchtung

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

I. Emissionen

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auftreten, die von den Bewohnern des Gebiets hinzunehmen sind.

J. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 25.09.2017 / Gg

Gez.

Tobias Blessing, Stadtbaumeister

**Stadtteil Unterbalbach
Stadt Lauda-Königshofen
Bebauungsplan „Erweiterung Mühlbach-Heißgrat“**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Mühlbach-Heißgrat“ liegen zugrunde:

- Die **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Mühlbach-Heißgrat“.

1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO 2.1 Dachformen / Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1.1. Bei Hauptgebäuden sind alle geneigten Dachformen zulässig mit Dachneigungen von 15° bis 40°. Versetzte Firste sind ebenfalls zulässig. Bei Pultdächern ist das Dachgeschoss an der höchsten Stelle um mindestens 2 m vom darunter liegenden Geschoss zurückzusetzen sowie die Dachneigung auf max. 25° zu begrenzen.
- 1.1.2. Garagen und offene Garagen sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den unter 1.1.1 angegebenen Dachformen zulässig. Flachdächer bei Garagen oder offenen Garagen sind nur zulässig, wenn sie begrünt oder erdüberdeckt sind. Bei einem ausreichendem Grenzabstand (mind. 2,50 m) ist auch eine Terrassennutzung zulässig.
- 1.1.3. Doppelhäuser sind einheitlich, d.h. mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe und Dachdeckungsmaterialien zu gestalten.

1.2 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:

Es sind rote und rotbraune sowie mittelgrau bis anthrazitfarbige Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

Generell sind auch Metalleindeckungen wie graues Titanzink, Kupfer, metallfarbene Bleche zulässig. Glänzende und reflektierende metallische Materialien sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.

1.3 Dachbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 40 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,50 m nicht unterschreiten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

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

Materialien und Farbgebung von Fassaden sind so zu wählen, dass das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zu bevorzugen sind natürliche, nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne zu bevorzugen, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sind. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

1.5. Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. 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.

Gegenüber der 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.

1.6 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die nicht überdachten Abstellflächen mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden. (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.)

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

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

1.7 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen gemäß den Vorgaben der „Grünordnerischen Festsetzungen“ anzulegen und mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern oder Gehölzgruppen zu bepflanzen.

1.8 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 höchstens 1,00 m hoch ist, anzulegen. Der Übergang zum Nachbargrundstück ist zu berücksichtigen.

Gefertigt:
Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 25.09.2017 / Gg

Gez.
Tobias Blessing, Stadtbaumeister