

**Bebauungsplan „Hofäcker“
Gemarkung Beckstein**

TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)****1.1.1 MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).**

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.2 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

Entsprechend Eintrag im Lageplan

1.2.1 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO) (siehe auch Systemschnitte)

Die im Lageplan eingetragenen **Traufhöhen** und **Firsthöhen** sind als Höchstgrenzen festgelegt.

Die **Traufhöhe** wird an der talseitigen Traufe ab Oberkante (OK) der unteren Bodenplatte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die **Firsthöhe** wird ab Oberkante der unteren Bodenplatte bis zur obersten Begrenzung der Dachfläche (z.B. First des Satteldaches) gemessen.

Eine Abweichung von den im Lageplan eingetragenen

Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) um +/- 0,3 m ist zulässig.

Bei einer Bauweise mit versetzten Ebenen bezieht sich die ausgewiesene Erdgeschossfußbodenhöhe auf die obere Ebene (siehe Systemschnitte).

Für die Baugrundstücke mit MD-Nutzung ist keine Erdgeschossfußbodenhöhe ausgewiesen. Hier ist die Höhenlage eines Bauvorhabens im Zuge der Planungsphase mit dem örtlichen Bauamt und/oder der Baurechtsbehörde abzustimmen.

Dem Lageplan der Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem zusätzlich zum dargestellten Gelände die Höhenlage der geplanten Gebäude, der bereits vorhandenen Nachbargebäude und der Erschließungsanlage ersichtlich ist.

1.3 **Bauweise** (§ 9 BauGB u. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, wobei im Bereich der wohnbaulichen Nutzung (WA) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist verbindlich; untergeordnete Nebenfirste sind zulässig.

1.5 **Flächen für Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind unter Beachtung der landesbaurechtlichen Vorschriften innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht zulässig ist eine Grenzbebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenbereich).

Die Zufahrtslänge zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Stellplatz darf max. 10m betragen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5m einzuhalten.

Carports gelten als Garagen, sie sind jedoch mit einem Stauraum von mind. 1m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen.

1.6 **Fläche für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der im Lageplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche sind Gebäude und bauliche Anlagen für örtliche Verwaltung, kulturelle und soziale Zwecke (Dorfgemeinschaftshaus, Kindergarten) sowie die erforderlichen Stellplätze zulässig.

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

Entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan.

Von sonstiger im Lageplan dargestellter Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen im Lageplan.

1.9 Maßnahmen zum Schutz der Natur und vor schädlichen Umwelteinflüssen
(§9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Naturschutz (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Stellplätze sowie Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

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

Auf den öffentlichen Grünflächen werden ausschließlich standortheimische Gehölze gepflanzt.

1.9.2 Emissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig, die mit UV-armen und insektenfreundlichen Lampen (Natriumdampflampen) ausgestattet sind.

Als passiver Schallschutz gegenüber der Winzergenossenschaft sind bei Wohngebäuden folgende Raumorientierungen vorzunehmen:

Aufenthalts- und Ruheräume sind an den dem Betriebsareal der

Winzergenossenschaft abgewandten Gebäudesüdseiten einzurichten, dagegen sind geräuschunempfindliche Räume, wie Sanitärräume, Küchen, Arbeitszimmer, Lager, Abstellräume, Treppenhäuser, Flure usw., an den dem Betrieb zugewandten Gebäudenordseiten anzuordnen.

Zusätzlich ist bei den Bauplätzen entlang der Weinstraße, die als MD-Flächen ausgewiesen sind, mit den Wohngebäuden ein Abstand von mindestens 20 m zur Straßengrenze der Weinstraße einzuhalten.

1.10 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen dienen der Stadt Lauda-Königshofen zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen und sind entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

Zusätzlich wird jedes Baugrundstück mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Lauda-Königshofen zur Verlegung von Hausanschlüssen belastet. Das Recht 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.

1.11 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.11.1 Pflanzgebot

Die ausgewiesenen Pflanzgebotflächen (PG 1 , PG 2) sind als privat genutzte Streuobstwiesen anzulegen

Es sind pro Baugrundstück mindestens zwei standortheimische Laubbäume bzw. Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten., soweit nicht solche vorhanden bzw. zu erhalten sind (siehe Ziff. 2.11.2). Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3 m abweichen.

Die Flächen für Straßenbegleitgrün sind entsprechend den Darstellungen im Lageplan mit standortheimischen Laubbäumen und Sträucher zu bepflanzen und zu unterhalten.

1.11.2 Pflanzbindung

Eventueller Obstbaumbestand auf den neu gebildeten Baugrundstücken ist dort zu erhalten, wo die bauliche Nutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB)

Böschungen, Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, gilt ein mindestens 1 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (z.B. in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern dürfen max. 1,0 m hoch sein. Ausgenommen hiervon ist die vorhandene Stützmauer entlang der Weinstraße, die in ihrer Form und Höhe belassen werden kann.

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 0,5 m zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

2.1.1 **Dachform, Dachneigung** (siehe Systemschnitte im Lageplan)

Wohngebäude:

Bei Wohngebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-38 Grad sowie Pultdächer in versetzter Bauweise mit einer Dachneigung von 15-30 Grad zulässig.

Garagen:

Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude integriert werden oder erdüberdeckt sind, mit begrüntem Flachdach oder mit Sattel- oder Pultdach zu erstellen. Die Dachneigung der Garage ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen.

Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in gleicher Dachform und Dachneigung zu gestalten.

Wirtschaftsgebäude:

Auf den als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Bauflächen sind die zusätzlich zu Wohngebäuden und Garagen zulässigen Wirtschaftsgebäude grundsätzlich mit Satteldächern zu erstellen. Bei großflächigen Hallen ist eine Dachneigung von 15-30 Grad einzuhalten. Ausnahmsweise können Pultdächer mit 15-30 Grad Dachneigung bei kleinflächigen Nebengebäuden zugelassen werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche sind keine speziellen Dachformen festgesetzt

2.1.2 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Breite der Einzelgaube max. 3,0 m;
- Abstand von der Giebelwand mindestens 1,5 m;
- First der Gaube mindestens 1,0 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes;
- max. 2 Gauben pro Gebäudeseite.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als ein Drittel der Länge der Dachfläche beträgt. Dacheinschnitte müssen von der Giebelseite mindestens 1,5 m Abstand halten.

2.1.3 **Dachdeckung**

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedecktem Farbton (braun bis ziegelrot) zugelassen.

Schwarze und dunkelbraune Dachdeckungen sind unzulässig.

Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.

2.2 Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind, soweit sie in Mauerwerk erstellt sind, zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden. Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

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

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu max. 0,8 m Höhe zulässig.

Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 1,5 zugelassen. Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m sind nur auf einer Länge von max. 5,0 m zulässig.

Die Einfriedigungen sind in offener Form als Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht oder Holzlattenzaun auszuführen, wobei die Höhe eines Holzlattenzaunes max. 1,0 m betragen darf.

2.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehausßenantenne zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird dahingehend festgelegt, dass ihre Anzahl auf mind. 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht wird.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

2.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

3. HINWEISE

3.1 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt im rechtsverbindlich festgelegten Wasserschutzgebiet Zone IIIA. Die allgemeinen Auflagen, Hinweise und Vorschriften beim Bauen in der Schutzzone III A sind zu beachten.

3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

3.3 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

3.4 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.

3.5 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt - zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

3.6 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

3.7 Dachflächenwasser

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

Lauda-Königshofen, den 02. Juni 2000

gez. Dabberger
Stadtbaumeister