

Bebauungsplan + Örtliche Bauvorschriften „2. Erweiterung Becksteiner Weg“

TEXTTEIL:

Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung:

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art.1 Gesetz v. 22.7.2011 (BGBl. I S.1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Ba-Wü (LBO) In der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358)

Im Geltungsbereich der 2. Erweiterung „Becksteiner Weg“ sind neben den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zu beachten:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-21 BauNVO)

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen nach § 8 BauNVO werden wie folgt eingeschränkt: Nutzungen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind, lärmintensive Betriebe zur Nachtzeit wie Speditionen und Logistikzentren sowie Gewerbe, das außerhalb geschlossener Hallen betrieben wird, sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Einzelhandelbetriebe i.S.v. Plansatz 2.4.3.2.5 des Regionalplans 2020 für die Region Heilbronn-Franken sowie Vergnügungstätten aller Art.

Das **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21 BauNVO) wird festgesetzt durch

- a) die Grundflächenzahl (GRZ= 0,6),
- b) die Geschossflächenzahl (GFZ= 1,0) und
- c) die maximale Gebäudehöhe (GH= 12,0 m).

Bei der Ermittlung der überbaubaren Fläche anhand der festgesetzten Grundflächenzahl ist die ausgewiesene Pflanzenerhaltungsfläche nicht heranzuziehen.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und oberste Dachbegrenzung.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs.1 und 2 BauNVO festgesetzt.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Gebäudeausrichtung ist grundsätzlich für die Längsseite des Hauptbaukörpers verbindlich.

1.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (ERFH) der baulichen Anlage ist als gemittelte Höhe des natürlichen Geländes an den Gebäudeecken zu bestimmen. Eine Abweichung von der ermittelten ERFH um +/- 0,5 m ist zulässig.

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

Bei der Außen- und Straßenbeleuchtung sind auf den Boden gerichtete Leuchten zu verwenden, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörper ausgestattet sind.

1.7 Pflanzehaltungsgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche mit Pflanzehaltung ist in ihrem Bestand als Obstbaumwiese zu pflegen (vgl. Ziff. 6.2 der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung) und zu erhalten. Weitere Obstbäume, die außerhalb der überbaubaren Fläche liegen (siehe Darstellung im zeichnerischen Teil), sind ebenfalls zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind nachzupflanzen.

1.8 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für die Höhlenbrüter werden in den erhaltenen Flächen und Bäumen und in der an das Plangebiet angrenzenden westlichen Fläche 6 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter unterschiedlicher Ausführung aufgehängt.

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 10 Jahren gesichert.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Für den Geltungsbereich der 2. Erweiterung „Becksteiner Weg“ werden in Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

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

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden ist unzulässig. Blechverkleidungen der Fassaden sind auf ein untergeordnetes Maß zu beschränken; vollständige Fassadenverkleidungen mit Blech sind nicht gestattet.

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

Als Dachformen werden Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen.

Die maximale Dachneigung beträgt 25°.

Als Dacheindeckung ist nur blendfreies Material zulässig.

Bei Flachdächern sind Dachbegrünungen erwünscht.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind der architektonischen Gestaltung der Gebäudefassaden unterzuordnen; sie sind nur unterhalb der Traufe anzubringen.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,0 m und bis zu einer Größe von 6 m² zugelassen. Fahnenmasten sind bis zu einer Gesamthöhe von 8,00 m zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Dreh-, Wechsel-, Blinklicht, Videos), elektronische Lichtlaufbänder sowie Lichtwerbungen in grellen Farben (z.B. Neonlicht).

2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Stellplätze und Zufahrten, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Befestigte Flächen sind zu beschränken. Sie sind nur im erforderlichen Umfang einer gesicherten Grundstückserschließung anzulegen.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Stellplätze, Fahrgassen, Ausstellungs- und Lagerflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit darauf keine wassergefährdenden Stoffe gelagert bzw. mit ihnen umgegangen wird.

Bei der Anlegung der Grundstückszufahrten sind die bestehenden Straßenlampenstandorte zu berücksichtigen.

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

Zulässig sind Einfriedigungen als Hecken oder als hinterpflanzte Maschendraht- oder Gitterzäune mit einer max. Gesamthöhe von 2,0 m. Als Hecken bzw. Hinterpflanzung sind heimische Sträucher und Gehölze zu verwenden.

Gegenüber den angrenzenden Feldwegen ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

2.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs.3 Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. HINWEISE

3.1 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.

3.2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Tauberaue“. Zum Schutz des Grundwasservorkommens muss die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 beachtet werden.

3.3 Erdwärmennutzung

Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen) ist auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet „Tauberaue“, Zone IIIA nicht gestattet.

Die Nutzung von Erdwärmekollektoren/-körbe ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Zulässigkeit wird durch das Landratsamt / Umweltschutzamt geprüft.

3.4 Energiegewinnung

Regenerative Energiesysteme sind im Rahmen der Festsetzungen erwünscht und zulässig.

3.5 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

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

3.6 Bodenschutz / Erdaushub

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

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.

3.7 Naturschutz

Mit Verweis auf den § 44 Bundesnaturschutzgesetz dürfen im Vorfeld von Baumaßnahmen Gehölze nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden.

Vorsorglich werden die gerodeten Flächen und die Wiesenfläche davor im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen häufiger und regelmäßig gemäht, um Vögel davon abzuhalten hier zu brüten.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 22.04.2013 / 22.07.2013 / 18.11.2013 / Gg

Gez.

Tobias Blessing, Stadtbaumeister