

# **Stadt Lauda-Königshofen**

## **Stadtteil Lauda**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

### **„Lauda Süd I, 8. Änderung“**

---

#### **Textliche Festsetzungen**

---

**Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

1. **Baugesetzbuch** (BauGB)
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
3. **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO)
4. **Planzeichenverordnung** (PlanZV)

jeweils in der aktuell geltenden Fassung.

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:**

Stadt Lauda-Königshofen

Stadtteil Lauda

## – Bebauungsplan „Lauda Süd I, 8. Änderung“ –

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO i.V. § 1 (5) und (9) sowie § 6a BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Gemeinbedarfsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
Zweckbestimmung: „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ - *Kinder, Bildung und Betreuung*

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§§19 und 20 BauNVO) – siehe Eintragungen im Plan.

Für Stellplätze und Zufahrten sowie -gänge sind weitere Befestigungen zulässig, die maximal eine GRZ vom 0,8 ergeben.

Die übrigen 20% sind als Gartenfläche, Ziergarten oder Kleinkinderspielplatz anzulegen.

#### 3. Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend Planeinschrieb als Maximalwert festgesetzt. Das dritte Geschoß im Allgemeinen Wohngebiet darf maximal 80% Grundfläche des darunterliegenden Geschoßes haben.

#### 4. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 5. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es gibt seitliche Grenzabstände, und die Gebäudelänge von 50 Meter werden eingehalten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (2) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen zulässig.

## 7. Einheimische Bäume und Sträucher zur Freiflächengestaltung

### Sträucher und Pflanzungen

| botanischer Name            | deutscher Name    |
|-----------------------------|-------------------|
| Amelanchier lamarckii       | Felsenbirne       |
| Cornus in Sorten            | Hartriegel        |
| Deutzia in Sorten           | Deutzie           |
| Euonymus europaeus          | Pfaffenhütchen    |
| Ligustrum vulgare in Sorten | Gemeiner Liguster |
| Lonicera in Sorten          | Heckenkirsche     |
| Philadelphus in Sorten      | Pfeifenstrauch    |
| Rosa in Sorten              | Rose              |
| Spiraea in Sorten           | Spierstrauch      |
| Viburnum in Sorten          | Schneeball        |

Stadt Lauda-Königshofen

Stadtteil Lauda

## – Bebauungsplan „Lauda Süd I, 8. Änderung“ –

### II. Hinweise

#### 1. Denkmalschutz

Bei allen geplanten Bodeneingriffen ist vorab festzustellen, ob und in welchem Umfang Zerstörungen archäologischer Substanz auftreten werden. Daher müssen frühzeitig noch im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe (einschließlich geologischer, hydrologischer Untersuchungen, der Suche und Bergung von Kampfmitteln u.a.) archäologische Voruntersuchungen nach Vorgabe des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es auch, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 2. Abfallablagerungen, Altlasten und Grundwasser

Altfallablagerungen und Altlasten sind in weiten Gebietsteilen, gemäß Altlastenkataster, keine bekannt. Im Rahmen des Erwerbs der Restflächen der Deutschen Bahn im Westen des Gebiets wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt und Bodenproben entnommen. Hier zeigte sich im Bereich des Stellwerks und südlich dieses eine Entsorgungsrelevanz von  $Z > 2$ .

Werden Eingriffe in den Boden erforderlich und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) ange troffen, so ist diese von unbelasteten Materialien zu trennen.

Das Umweltschutzamt ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu unterrichten. Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde.

Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle bleiben vorbehalten“.

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 Mischkanal zu erfolgen.

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

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.

Von beschriebener Einschränkung befreit sind indes Photovoltaikanlagen auf den Dächern, da deren Installation und Nutzung, auch in der Wasserschutzzzone, unschädlich sind.

### **3. 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).

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind gemäß dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ehemalige „Munitionsablagerungen“ erfasst. Eine Gefährdung durch möglicherweise noch im Untergrund liegende Kampfmittel ist daher nicht auszuschließen.

Die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, falls dies in der Vergangenheit noch nicht geschehen ist, wird daher als dringend erforderlich erachtet.

#### 4. Schmutzwasser- / Regenwasserableitung

Das Baugebiet soll in das vorhandene Mischsystem der bestehenden Ortskanalisation entwässert werden.

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 zur Bewässerung, oder 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 Rückstauoberfläche, Rückstauschleifen).

Bezüglich einer dezentralen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers (Versickerung bzw. Einleitung in ein Gewässer) weist das Umweltschutzamt explizit darauf hin, dass für diese zwingend eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen ist. Die Erlaubnispflicht einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sollte im planrechtlichen Teil als Angabe für Bauwillige mit aufgenommen werden.

Kupfer-, zink-, oder bleigedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Ablösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.

#### 5. 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. Kunststoff-

modifizierte Bitumendickschichtbeschichtungen, Polymerbitumen, Kunststoffdichtungsbahnen) oder eine „weiße Wanne“ dringend empfohlen. Die gewählte Abdichtungsweise ist von der Nutzung der Kellerräume abhängig.

## 6. 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).

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

## 7. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein. Je nach Anlage können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet weitere Anforderungen gelten.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

## 8. Lage im Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Tauberaue“ (WSG Nr. 128-215), Zone IIIa. Es dürfen durch künftige Bauarbeiten und produktive Tätigkeiten keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich und den Untergrund gelangen.

Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- und auslaugbarer Materialien ist verboten.

Zum Schutz des Grundwasservorkommens ist die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 zu beachten.

Bei Querung oder Überbauung der Wasser-, Strom- sowie Steuerkabelleitungen, müssen die Kosten einer eventuellen Umlegung vom Auftraggeber getragen werden.

## 9. Rücksichtsvolle, blendfreie und ökologische Außenbeleuchtung

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.
- Die Beleuchtung ist abzuschalten, wenn diese nicht benötigt wird.
- Leuchten mit Abschirmung helfen, dass kein Licht nach oben und zur Seite abgestrahlt wird.
- Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe und Farbtemperaturen unter 2.700 bis max. 3.000 Kelvin wählen.
- Lichtstrommengen von max. 500 Lumen pro Leuchte reichen aus.
- LED-Strahler immer waagrecht montieren.

## 10. Zisternen

Bei Verwendung von Brauchwasser im Haushalt (z.B. zur Toilettenspülung) gilt zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen.

## 11. Allgemein

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

- a) entgegen besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern.
- b) Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkennlich macht oder unrichtig setzt.
- c) 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 des Bebauungsplanes sind sämtliche bisher geltenden Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Stadt Lauda-Königshofen

Stadtteil Lauda

## – Bebauungsplan „Lauda Süd I, 8. Änderung“ –

### III. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO Baden-Württemberg)

#### 1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lauda Süd I, 8. Änderung“ in Lauda.

#### 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 2.1 Farbgebung und Materialien (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Die Farbe der Fassaden ist so zu wählen, dass im Bezug auf die bereits bestehende Bebauung des umliegenden Gebiets keine Kontrastwirkung auftritt. Die Farben sowie die Materialien, die verwendet werden, dürfen nicht reflektieren, glänzen oder gar blenden.

##### 2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Als Einfriedigungen sind zulässig:

- Stabgitterzäune oder gleichwertig mit davorliegender Anpflanzung oder Holzzäune, Höhe max. 1,20 m
- Natursteinmauern oder Gabionen bis 0,80 m über dem natürlichen Gelände bzw. über der befestigten Verkehrsfläche.
- An privaten Grundstücksgrenzen sind zusätzlich Einfriedigungen in offener Form als Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune erlaubt, Höhe max. 1,50 m. Am Zufahrtsbereich benachbarter Grenzgaragen sind Einfriedigungen auf 1,00 m Höhe zu reduzieren, um die erforderlichen Sichtverhältnisse beim Ausfahren zu gewähren. Bei freiwachsenen Hecken als Einfriedung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist zu beachten, dass der Querschnitt des öffentlichen Verkehrsraumes durch den Bewuchs nicht eingeengt wird. Gegenüber des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraums und den angrenzenden Baugrundstücken ist mit Einfriedungen in offener Form (Hecken, Sträucher) ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten.
- Geschlossene Sichtschutzelemente auf der Grenze sind generell unzulässig.
- Gegenüber dem angrenzenden Mischverkehrsflächen und Wege sowie angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

##### 2.3 Antennen- und Satellitenanlagen

Mehr als eine Antennen- und Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig.

### **3. Gartengestaltung und Anlage der Freiflächen**

#### **3.1 Gestaltung unbebauter und unbefestigter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Zufahrten, als Zugänge, als Stellplätze, als Terrassen oder als Gartenwege, Spielfläche und Fallschutzbereiche dienen, sind als Vegetationsflächen dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. Gartenelemente wie Blumenwiesen, Trockenmauern, Totholzhaufen, etc. sind wünschenswert.

Die Anlage von Steingärten (Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen) ist nur in begrenzten Umfang zulässig. Ausnahmen stellen maximal 70 cm breite Gebäudeaufstreifen und in die private Gartenfläche integrierte Steingartenflächen mit einem Gesamtumfang von max. 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück dar.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig.

Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

#### **3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländegestaltung und Stützmauern**

Die Baugrundstücke befinden sich in einem geneigten Gelände; die Topografie ist daher bei der Gebäudeplanung und bei der Gestaltung der Freiflächen und Gartenanlagen zu beachten. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung der unbebauten Flächen sind bis max. 1,50 m Höhe erlaubt. Die Angleichung an die Höhenlage der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Regel durch flachgeneigte Böschungen mit einer maximalen Neigung 1:1,5 herzustellen.

Höhere Stützmauern sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, allerdings nur bis zu einer max. Höhe von 2,50 m (= Fußpunkt Stützmauer bis OK Stützmauer). Bei Ausführung der Stützmauerhöhen höher 0,80 m sind diese im Bauantrag darzustellen und zu genhängen.

### **4. Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)**

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

## **5. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Stadt Lauda-Königshofen

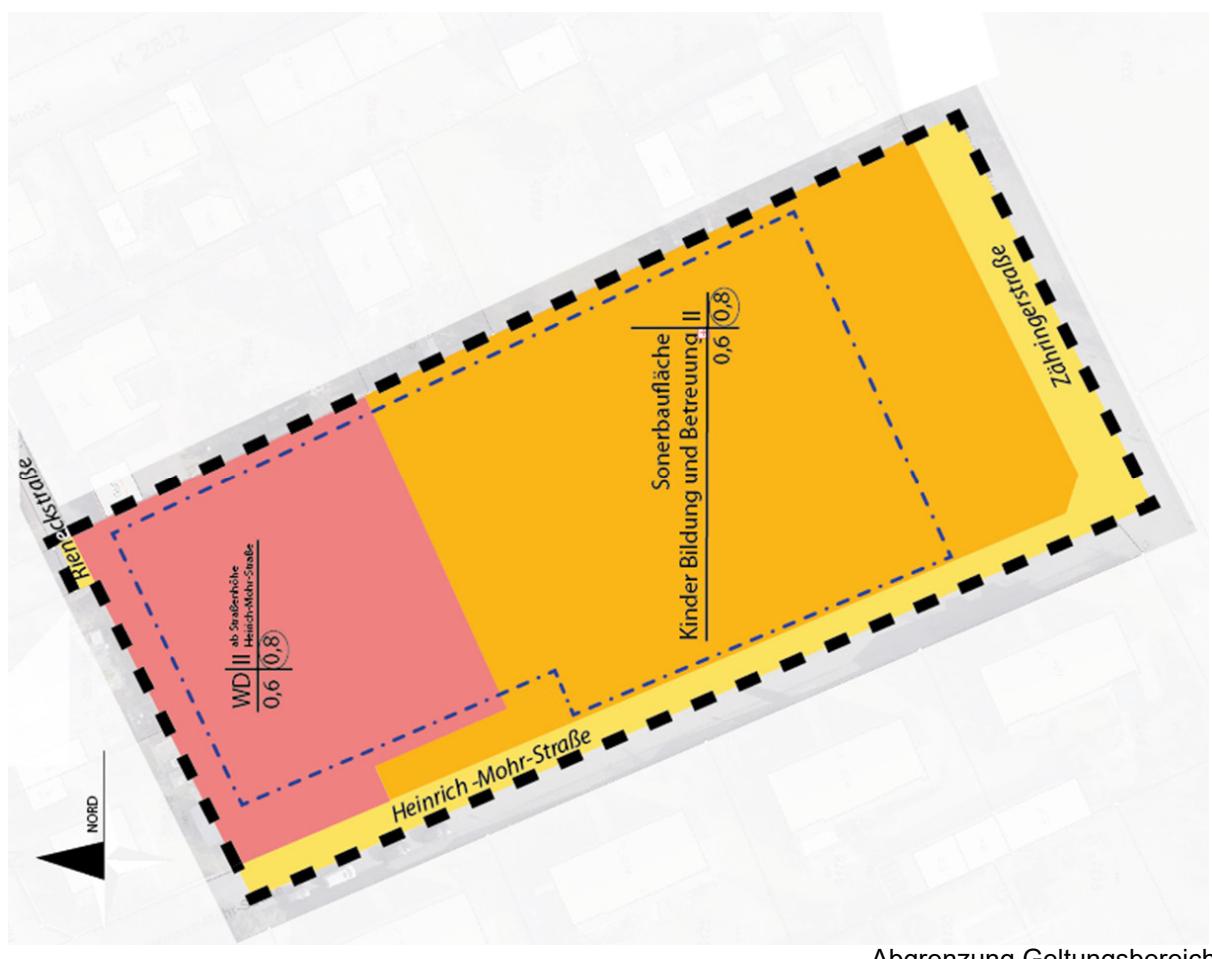
Stadtteil Lauda

## – Bebauungsplan „Lauda Süd I, 8. Änderung“ –

### IV. Begründung

#### Planungserfordernis:

Durch den Abbruch des Pfarrsaals der evangelischen Kirchengemeinde in Lauda entstand eine Freifläche, welcher eine neue, städtebaulich nachhaltige Nutzung als Wohnquartier zugeführt werden soll.



#### Verfahren:

Bei vorliegender Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a (1) Nr. 2 BauGB. Der Bebauungsplan dient im Besonderen der Nachverdichtung innerhalb des betreffenden Quartiers und der Modernisierung der dort geltenden Bau- und Planungsvorschriften. Die Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 Quadratmetern.

**Plangebiet:**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 9178 und 9178/1.

**Landesentwicklungsplan / Regionalplan:**

Nach dem Entwicklungsplan gehört die Stadt Lauda-Königshofen zum ländlichen Raum und ist Unterzentrum ohne zugewiesenen Versorgungsraum. Die Stadt Lauda-Königshofen gehört zum Mittelbereich Tauberbischofsheim. Der Stadtteil Lauda stellt neben der Wohnentwicklung auch einen gewerblichen Schwerpunkt der Doppelstadt dar.

Der Regionalplan gibt für den Stadtteil Lauda einen Wohnungsbauschwerpunkt vor.

**Flächennutzungsplan:**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Jener Bereich des Plangebietes, welchem im Zuge der vorliegenden Planung eine Wohnnutzung zugeführt wird, wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der entsprechenden Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans nachträglich angepasst .



Auszug Flächennutzungsplan

## **Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeineres Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die in der Umgebung vorhandene Nutzung soll logisch und den moderneren Anforderungen entsprechend weiterentwickelt werden. Hier entschied sich die Stadt für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

#### Gemeinbedarfsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Bestandsnutzung des Kindergartens soll sich zum Bildungshaus für Kinder in den nächsten Jahren weiterentwickeln können.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Baufluchtenplans „Lauda Süd I“ und den umgebenden Fakten.

#### Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 (3) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ab der Höhenlage der Heinrich-Mohr-Straße orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

### **3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Entsprechend den Vorgaben des alten Baufluchtenplans „Lauda Süd I“ und der in der Umgebung bisher realisierten Bebauung, wurde entschieden, dass Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

### **4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Da die Gebäude einen Grenzabstand einhalten sollen und nicht länger als 50 Meter sein dürfen, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Um sicher zu stellen, dass die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück liegen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

## **Begründung der Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO Baden-Württemberg)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### 1.1 Farbgebung und Materialien (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Es soll eine in sich stimmige und dem Taubertal entsprechend angepasste Bebauung entstehen.

#### 1.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Im ökologischen Kontext der Gesamtentwicklung sollen vorrangig lebende Einfriedungen verwendet werden.

#### 1.3 Gestaltung unbebauter und unbefestigter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Aus ökologischen Gründen sollen die notwendigen Böschungen und die nicht befestigten Flächen mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden.

### **2. Unzulässigkeit von Freileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)**

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind aus optischen Gründen ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

## Stadtteil Lauda

### – Bebauungsplan „Lauda Süd I, 8. Änderung“ –

#### V. Umwelt

##### Auswirkungen der Planung

Die Flurstücke 1978 und 1978/1 werden seit Mitte der 1960er Jahre genutzt. Der ökologisch wertvolle Bereich mit Aufnahme zweier Bäume, ebenfalls aus den 1960er Jahren, ist von der Planung nicht betroffen. Auf der Fläche des ehemaligen Pfarrsaals (abgebrochen 2024/2025) soll nun ein Mehrfamilienwohnhaus mit etwa demselben Volumen entstehen. Durch die Umwandlung des Plangebiets von einem evangelischen Gemeindezentrum zu einem Allgemeinen Wohngebiet und einer Gemeinbedarfsfläche für Kinder, Bildung und Betreuung entstehen nach menschlichem Ermessen keine Auswirkungen auf die Umwelt. Dennoch wurde eine gekürzte Be trachtung der Auswirkungen durchgeführt. Die großen Bestandsbäume sollen wenn möglich erhalten bleiben und der dringend benötigte Wohnraum sich um diese herum anordnen. Sollte sich aber bei der Gebäuderichtung zeigen, dass Hauptwurzeln beschädigt oder eingekürzt werden müssen, kann auch von diesem Ziel Abstand genommen werden. Ein Naturschutz, der schlussendlich zu unwirtschaftlichem Wohnungsbau führt oder diesen gar verhindert, macht im heutigen Kontext keinen Sinn.

##### 5.1 Schutzbau Mensch

In der Umgebung der Planfläche befindet sich derzeit vornehmlich Wohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre. Die spätere Nutzung des Flurstücks 1978 und 178/1 fügt sich in die Nutzung der umgebenden Flächen ein. Die Wohnumfeldfunktionen der umgebenden Flächen bleiben dementsprechend gleichwertig erhalten. Temporär auftretende Störungen durch Lärm, Staub und Schadstoffe während der Bauphase stellen keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktionen dar. Insgesamt entstehen durch die Umwandlung der Fläche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Menschen. Daher werden durch die beabsichtigte Bebauung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch erwartet.

##### 5.2 Schutzbau Arten und biologische Vielfalt

Das von der zukünftigen Bebauung betroffene Flurstück 1978 wird derzeit als Kindergarten mit Pfarrzentrum (letzteres 2024/2025 abgebrochen) genutzt. Die Freiflächen werden mehrmals im Jahr gemäht und voraussichtlich unregelmäßig mit Düng- und Pflanzenschutzmitteln behandelt. Auf dem Gelände, welches nicht als Spielfläche für den Kindergarten genutzt wird, stehen zwei größere Bäume. Bei unregelmäßigen Begehungen des Glandes zwischen April 2025 und September 2025 zeigten sich keine Brutvögel in den Bäumen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen in Ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben. Nach der Bebauung sollen ca. 1.000 m<sup>2</sup> der Fläche als Garten genutzt werden.

#### Biotope

Kartierte Biotope (BNatSchG) gibt es nicht.

### **5.3 Schutzwert Boden**

Im Plangebiet kommt es zu einer Flächenversiegelung von maximal 4.239 m<sup>2</sup>. Der Boden wird auf dieser Fläche seine Funktion für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, für die Grundwasserneubildung und als Filter und Puffer für Schadstoffe verlieren. An der bereits bestehenden Bebauung auf dem Flurstück 1978/1 wird nichts verändert. Daher ändert sich die dortige Situation hinsichtlich des Schutzwertes Boden ebenfalls nicht.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg (LGRB) kartiert die Planfläche als „Siedlung“. Daher ist davon auszugehen, dass die Planfläche keine besondere Schutzwürdigkeit aufweist.

Während der Bauphase muss der Überschuss von Erdaushub auf ein Minimum reduziert werden, sodass er weitgehend auf der Planfläche verbleiben kann. 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 hingewiesen.

### **5.4 Schutzwert Wasser**

Durch die maximale Versiegelung von 4.239 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 9178 werden an dieser Stelle das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Die Fläche liegt laut der hydrogeologischen Karte des LGRB im Bereich des Oberen Buntsandstein. Die Grundwasserleitfähigkeit des Oberen Buntsandsteins ist grundsätzlich als „mäßig“ einzustufen. Sie ist dabei stark abhängig von der Klüftung und der tektonischen Beanspruchung des Bodens. In gut geklüfteten Bereichen kann er lokal nutzbare Wasservorkommen enthalten, ist aber insgesamt weniger ergiebig als andere Buntsandsteinformationen.

Das auf der Planfläche anfallende Oberflächenwasser wird zur privaten, gärtnerisch genutzten und teilweise mit Hecken und Streuobstbäumen bestandenen Grünfläche geführt, wo es über die belebte Bodenzone versickern kann. Damit werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzwert Wasser erwartet.

#### **5.4.1 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)**

Siehe unter Hinweise zum Bebauungsplan unter Ziffer 7, Seite 7.

## 5.5 Schutzwert Klima/Luft

Durch die Bebauung des Flurstücks 1978 wird Boden versiegelt. Die Verdunstungsrate sinkt, die versiegelten Flächen heizen sich stärker auf.

Die Planfläche besitzt für das Schutzwert Klima/Luft entsprechend der Bewertung der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg nur eine geringe Bedeutung, da es sich zum einen um ein lufthygienisch wenig belastetes Wohngebiet handelt, welches sich darüber hinaus in einem Gebiet befindet (Messstation Tauberbischofsheim), das über einen guten Luftqualitätsindex verfügt.

Nach der Bebauung sollen ca. 1.000 m<sup>2</sup> der Fläche als Garten genutzt werden. Die Pflanzen übernehmen eine bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion und kompensieren die negativen Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima. Somit ergibt sich voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzwert Klima/Luft.

## 5.6 Schutzwert Landschaftsbild

Durch die vorliegenden Planung wird ein Baukörper ermöglicht, welcher deutlich größer ist als derjenige Baukörper, der vormals auf dem Grundstück stand. Jedoch fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung städtebaulich adäquat in die Eigenart des bestehenden Wohngebiets Lauda Süd ein.

Weiterhin wird die Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild durch die gestalterischen Festsetzungen und die Anpassung des Maß' der baulichen Nutzung minimiert. Daher ergibt die Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzwert Landschaftsbild.

## 5.7 Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Innerhalb der Planfläche befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Es sind im Bereich des Plangebietes auch keine weiteren Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Somit werden durch die Baumaßnahme auf dem Flurstück 9178 auch keine Eingriffe bewirkt.

Sollten jedoch bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzugeben. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Sonstige Auswirkungen auf Landwirtschaft, Infrastruktur und die Anwohner durch das Bauvorhaben und die dadurch entstehende verkehrliche Belastung sind bei der Realisierung des neuen Baukörpers nicht zu erwarten.

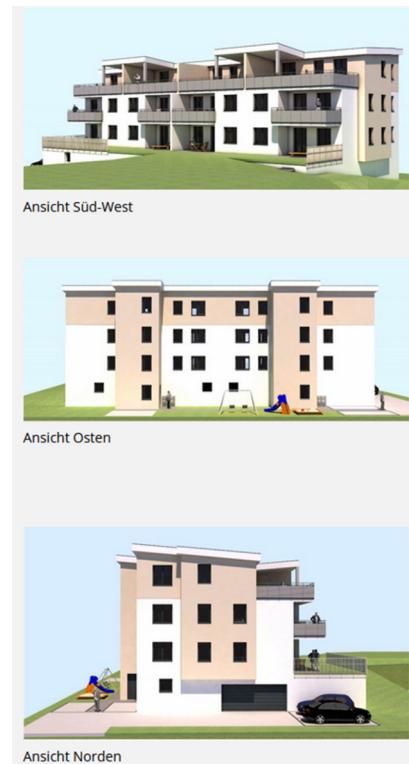
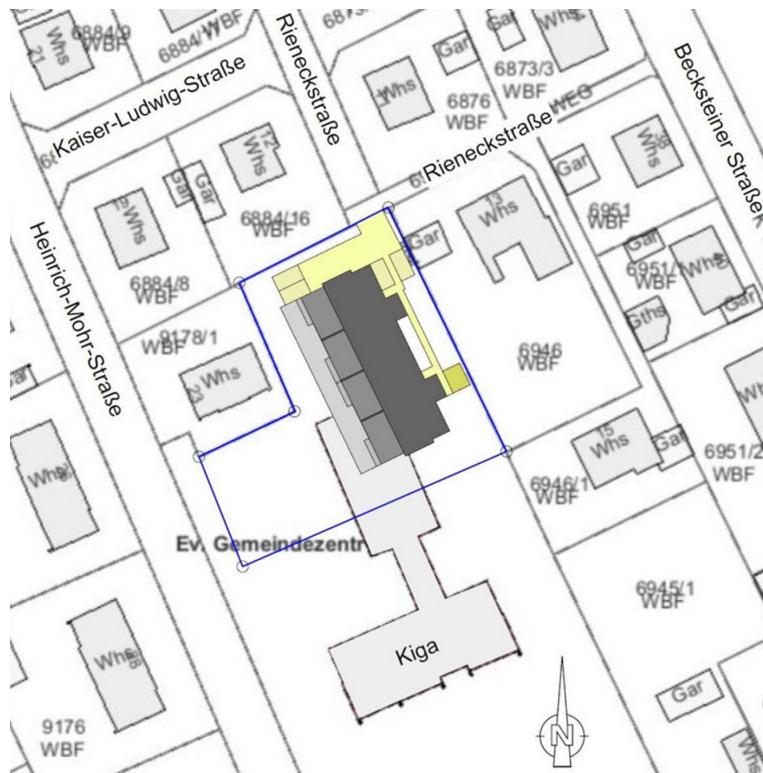
## Stadtteil Lauda

### – Bebauungsplan „Lauda Süd I, 8. Änderung“ –

#### V. Flächenbilanz

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Geltungsbereich:         | 8.605 m <sup>2</sup> |
| Nettobauland:            | 7.636 m <sup>2</sup> |
| Allgemeines Wohngebiet   | 2.460 m <sup>2</sup> |
| Festgesetzte Grundfläche | 1.476 m <sup>2</sup> |
| Gemeinbedarfsfläche      | 5.176 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche:          | 969 m <sup>2</sup>   |

#### VI. Städtebauliches Konzept:



Ersteller:

Stadt Lauda-Königshofen, den 23.10.2025

---

Tobias Blessing  
Stadtbaumeister