

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "Großer Flur"

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans 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. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung (**LBO**) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),

mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 5) (§ 4 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauNVO zugelassen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Hinweis: Beschränkung der Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in den Baugebietsteilen WA 1 und WA 2 siehe Textteil Nr. 1.7.

1.2 Mischgebiete (MI 1 – MI 3) (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (GRZ, GR) (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Ausnahme: In den Baugebietsteilen WA 5 und MI 1 kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um max. 0,2 auf 0,8 zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen bedingt ist, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, und die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch Erdeindeckungen, Begrünung oder sonstige Maßnahmen weitgehend ausgeglichen sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).



2.2 Geschossflächenzahl, Geschossfläche (GFZ, GF) (§ 20 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

- a) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- b) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. § 2 LBO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Ausnahme: Ausnahmsweise ist ein weiteres Vollgeschoss zugelassen, wenn das Untergeschoss eines Gebäudes durch die Höhenlage bedingt ein Vollgeschoss wird und die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen eingehalten sind (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.4 Maßgebende Grundstücksfläche (MGF) (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 Bau NVO).

2.5 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

a) Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)

EFH 1 = Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte) darf maximal 0,5 m über der höchsten Stelle der bergseitig angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Die maßgebende Höhe der Verkehrsfläche ist dabei an der Flucht der Hauskante des Hauptbaukörpers zu ermitteln.

EFH 2 = Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte) darf maximal 0,2 m über der höchsten Stelle des bestehenden natürlichen Geländes liegen.

Die Geländehöhe ist am Eckpunkt des Hauptbaukörpers zu ermitteln.

Ausnahmen von der Höhenfestsetzung können zugelassen werden, wenn durch eine Abweichung die Entwässerung des Untergeschosses ermöglicht wird.

EFH 3 = Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte) darf maximal 0,5 m über der höchsten Stelle des bestehenden natürlichen Geländes liegen.

Die Geländehöhe ist am Eckpunkt des Hauptbaukörpers zu ermitteln.

b) Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße sowie als Höchst- und Mindestmaße festgesetzt und gelten von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut.

TH = Traufhöhen als Höchstmaß über der Erdgeschossfußbodenhöhe.

TH max. = Traufhöhen als Höchstmaß über der Erdgeschossfußbodenhöhe (im Baugebietsteil WA 2).

TH min. = Traufhöhen als Mindestmaß über der Erdgeschossfußbodenhöhe (im Baugebietsteil WA 2).

c) Dachoberkanten (OK)

Die Höhen der Dachoberkanten in den Baugebietsteilen WA 5, MI 1 und MI 3 sind als Höchstmaße über Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

OK 1 = Höhen der Dachoberkanten (oberste Begrenzung) von Sattel-, Tonnen- und Pultdächern über der Erdgeschossfußbodenhöhe.

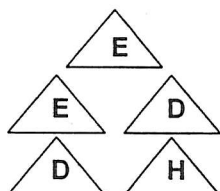
Ausnahme: Notwendige technische Aufbauten und Einrichtungen dürfen die festgesetzte Höhe OK 1 überschreiten.



OK 2 = Höhen der Traufe (Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) bei Sattel- und Tonnendächern sowie der tiefer liegenden Traufe eines Pultdachs.
Oberste Begrenzung der Flachdächer ohne Attika. Eine Attika darf die Höhe OK 2 um maximal 1,4 m überschreiten.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
Ausnahme: Im Baugebietsteil WA 5 ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 50 m zulässig, wenn durch Zwischenbauten eine Gliederung der Hauptbaukörper erfolgt.



innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zugelassen.

innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

innerhalb der offenen Bauweise sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

Nebenfirste sind zugelassen, wenn ihre Firstlänge kleiner als 1/2 der Länge des Hauptfirstes ist.

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

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind in den Baugebietsteilen WA 1 und WA 2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür besonders festgelegten Flächen zulässig.

In den im Lageplan dargestellten und mit "**St, Ga nicht zulässig**" bezeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche nicht zugelassen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

In den Baugebietsteilen WA 3, WA 4, WA 5; MI 1, MI 2 und MI 3 sind Garagen und Stellplätze im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zugelassen.

7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 1, WA 2
2WO In den Baugebietsteilen WA 1 und WA 2 ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

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

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

Marktfläche: Innerhalb der als "Markt" festgesetzten Fläche dürfen Fußwege und Treppenanlagen angelegt, Flächen bepflanzt, gestaltet und gepflastert sowie Einrichtungen (z.B. Brunnen, Bänke usw.) erstellt werden. Die Marktfläche dient weiterhin als verbindende Verkehrsfläche für Einsatz- und Versorgungsfahrzeuge sowie zur Andienung des Baugebietsteils MI 1.
Auf der Fläche sind fliegende (unständige) Marktstände zugelassen.

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Bäumen in den Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
(entsprechend Festlegung in der Planzeichnung)

10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

- GR 1 Öffentliche Grünfläche -Grünanlage und Spielfläche-**
Die ausgewiesenen öffentliche Grünflächen dienen als Grünanlage und Spielfläche der Naherholung.
Zulässig sind Anlagen von Spielpunkten bzw. Spielplätzen und Rasenspielflächen (Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan), Erdwällen sowie Regenwasserspeicher. Die Fläche darf bepflanzt und begrünt sowie das bestehende Gelände durch Aufschüttungen und Abgrabungen modelliert werden.
Die Anlage von Wegen für Fußgänger sowie zur Bewirtschaftung der Grünfläche ist zugelassen.
- GR 2 Öffentliche Grünfläche -Grünanlage-**
Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen dienen als Grünanlage der Naherholung. Innerhalb ihrer Flächen dürfen Fuß- und Fahrwege zum Begehen und zur Pflege dieser Flächen sowie Regenwasserspeicher angelegt und Bepflanzungen sowie Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.
- GR 3 Öffentliche Grünfläche -Grünanlage-**
Die ausgewiesenen öffentliche Grünflächen dienen als Grünanlage. Innerhalb ihrer Flächen dürfen Bepflanzungen sowie Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.

10.2 Private Grünflächen

Private Grünfläche – Gartenland

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind als Gartenfläche anzulegen und weitgehend zu begrünen.

11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die ausgewiesenen Erdwälle innerhalb der öffentlichen Grünflächen GR 1 dienen zur Abschirmung des Baugebiets.

Die Höhe h der Dammkrone ist im Lageplan als Höchstmaß über der natürlichen Geländeoberfläche angegeben.

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

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

13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Ir =** Zur Verlegung der Hausanschlüsse wird für die Stadt Lauda - Königshofen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen je Baugrundstück ein Leitungsrecht auf einer Fläche von 5 m Breite und 2 m Tiefe ab der Straßenbegrenzung festgesetzt. Die Baugrundstücke sind entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden. (Hinweis: Die in Anspruch genommene Fläche des Leitungsrechts ist im Lageplan des Bebauungsplans nicht dargestellt, da die detaillierte Fachplanung der Einzelanschlüsse erst zusammen mit der Hochbauplanung erfolgt).



- Ir 1 =** Die ausgewiesenen Flächen des Leitungsrechts dienen der Stadt Lauda-Königshofen zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und sind entsprechend zu belasten.
Die Ausübung der Rechte darf auf Dritte übertragen werden.
- Ir 2 =** Die ausgewiesenen Flächen des Leitungsrechts dienen der Energieversorgung Baden-Württemberg zur Einlegung und Haltung von Versorgungsleitungen und -anlagen und sind entsprechend zu belasten.

14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau) durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten und aktive und passive Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Die einzelnen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Bender + Stahl angegeben. Diese Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

14.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen -Lärmschutzwand-

Entlang der Becksteiner Straße (K 2832) ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) die im Lageplan eingetragene Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von mindestens 2,0 m über dem jeweiligen Straßenniveau dieser Straße als Immissionsschutzanlage festgesetzt.

14.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind die Abschnitte der Gebäude durch Eintrag des Lärmpegelbereichs zeichnerisch dargestellt, für die die Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- durch bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen sind.

Der Nachweis der Luftschalldämmung ist unabhängig von der Gebietsausweisung

bei Wohnnutzung ab Lärmpegelbereich III zu führen.

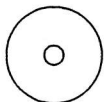
Die Außenbauteile sind entsprechend den Anforderungen dieser DIN auszubilden.

Hinweis: Zur Vermeidung passiver Schallschutzmaßnahmen wird empfohlen, die Aufenthaltsräume und die schutzbedürftigen Nutzungen zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

15 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

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

a) Pflanzgebote für Einzelbäume



Es sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen und zwar:
in den öffentlichen Verkehrsflächen nur Laubbäume in Alleenstruktur, in den privaten Grundstücksflächen nur Laub- oder Obstbäume.
Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3 m abweichen.

b) Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pfg 1 = Begrünter Erdwall:
Die ausgewiesene Fläche des Erdwalls ist mit landschaftstypischen Gehölzen und Feldhecken zu bepflanzen und so zu erhalten.

pfg 2 = Grünzug:
Die ausgewiesenen Flächen sind mit Gehölzgruppen zu bepflanzen sowie zu begrünen und als extensiv genutzte Blumenwiese zu erhalten.



16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,0 m breiter Grundstückstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum 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.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gestaltungsvorschriften

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

1.1.1 Dachgestaltung

- a) **Dachform, Dachneigung (DF, DN)**
(entsprechend Eintrag im Lageplan)

Hauptgebäude:

SD = Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 38° zulässig. Versetzte Satteldächer sind zugelassen, wenn ihre Dachneigung 30° nicht überschreitet. Ausnahmsweise sind andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils mit gleicher Dachform zu erstellen.

DF = Es sind Satteldächer, versetzte Satteldächer und sonstige geneigte Dachflächen sowie Tonnendächer zulässig. Pultdächer sind zugelassen, wenn ihre Wand an der höheren Traufseite um mindestens 2,0 m gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss zurückgestaffelt wird. Flachdächer sind zugelassen, wenn sie extensiv begrünt sind. Unbegrünte Flachdachbereiche sind ausnahmsweise zugelassen, wenn ihr Flächenanteil an der jeweiligen Dachfläche weniger als 25% beträgt.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils mit gleicher Dachform zu erstellen.

Garagen: Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach, das die Dachneigung des Hauptdaches nicht überschreitet, oder einer geneigten Dachfläche mit einer Dachneigung von mindestens 15° sowie mit einem begrüntem Flachdach hergestellt werden.

- b) **Dachdeckung**

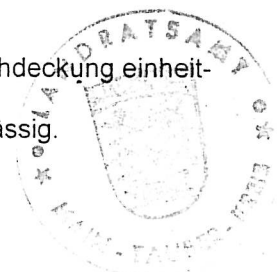
Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedeckten Farbtönen (braun bis ziegelrot) zugelassen.

Ausnahmen für Tonnendächer können zugelassen werden.

Schwarze und dunkelbraune Dachdeckungen sind unzulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Art und die Farbe der Dachdeckung einheitlich auszuführen.

Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.



c) **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur auf Dachflächen zugelassen, auf denen keine Dacheinschnitte erstellt werden.

Sie sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- die Breite darf höchstens 2,0 m betragen.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirsts liegen.

d) **Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachfläche betragen.
- der Abstand der Dacheinschnitte von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen.

1.1.2 Fassadengestaltung

Verkleidung:

In den Baugebietsteilen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Außenwände der Gebäude zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden.

In allen Baugebietsteilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 – WA 5) ist die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker nicht zugelassen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassade aufeinander abzustimmen.

1.1.3 Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze

Private Stellplätze sowie Zufahrten und Zugänge in den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.

Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

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

- a) Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen
Tote Einfriedigungen als Mauern sind nicht zugelassen.
Zäune sind nur als Holz- oder Maschendrahtzäune jeweils in Verbindung mit einer Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von max. 0,8 m über der Verkehrsfläche bzw. über der Geländeoberfläche zugelassen.
- b) Gegenüber den Baugrundstücken
Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem bestehenden Gelände sind pro Baugrundstück nur auf einer Länge von max. 5,0 m zugelassen.
Im Übrigen sind nur Holz- oder Maschendrahtzäune jeweils in Verbindung mit einer Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über der Geländeoberfläche zugelassen.

1.4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur ein Außenantennenträger zulässig.

2 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 mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht wird.



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

3 **Ökologische Vorschriften (§ 74 Abs. 3 LBO)**

Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 1,2 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden.

Das aufgeschüttete Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

4 **Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

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

III. **Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Lärmimmissionen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Bereich nördlich der Becksteiner Straße (K 2832) als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind (Lärmschutz).

IV. **Hinweise**

1 **Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzzone III A.

Die allgemeinen Auflagen, Hinweise und Vorschriften beim Bauen in der Schutzzone III A sind zu beachten.

Alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten sowie die Einleitung in den Vorfluter, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

2 **Bodenschutz**

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

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. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

4 **Baugrund**

Im Baugebiet ist bei Erdarbeiten mit Felsaushub der Bodenklasse 6 oder 7 zu rechnen. Schicht- und Sickerwasserzutritte sind möglich.

5 **Nahbereich -militärische Anlagen der Tauber-Franken-Kaserne**

Das Bebauungsplangebiet "Großer Flur" liegt im Einwirkungsbereich der Tauber-Franken-Kaserne, Lauda-Königshofen.

Mit störenden Beeinträchtigungen und belästigenden Schallimmissionen durch die im Bestand existierende Anlage und die militärische Nutzung (Dienst- und Übungsbetrieb) ist daher tags und nachts zu rechnen.

Zusätzliche über die Festsetzungen des Textteils I Nr. 14 hinausgehende passive Schallschutzmaßnahmen liegen im Ermessen der jeweiligen Bauenden.



6 Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Insbesondere darf die öffentliche Straßenbeleuchtung 50 cm hinter der Verkehrsflächenbegrenzungslinie auf den privaten Grundstücken erstellt bzw. angelegt werden.

7 Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt nordöstlich des Plangebiets die Deponie „ehemalige Lehmgrube“. Wegen der Nähe dieser Altablagerung wird auf Folgendes hingewiesen:

Werden bei Erdarbeiten bodenfremde Materialien oder verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen.

Dem Landratsamt -Umweltschutzamt- ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu berichten.

Die Bauarbeiten dürfen erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde. Hierzu ist eine rechtzeitige Terminvereinbarung -Tel. (09341) 892-21- erforderlich.

Für Erdüberschussmassen (z.B. Fundament, Bodenaustausch), die im Plangebiet anfallen, ist nach organoleptischer Prüfung mit positivem Befund anschließend der Entsorgungsweg bzw. die Wiederverwendung mittels chemischer Analyse festzulegen.

8 Energiegewinnung

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

9 Dachflächenwasser

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen, soweit eine schadlose Ableitung gesichert ist.

10 Nachbarrecht

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten. Dies gilt insbesondere gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

Auf § 27 Nachbarrechtsgesetz - NRG wird hingewiesen.

Bearbeitet:
Stuttgart, den 20.11.2000

Lauda-Königshofen, den 20.11.2000

Architekten
Stadtplaner
Z o l l
Peter Zoll
Freier Architekt BDA
Markelheimer Str. 60
70435 Stuttgart


Bürgermeister



