

**Bebauungsplan "Höll",
Gemarkung Oberbalbach**

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
 - 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)
- mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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)

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 und §§ 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. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoß festgesetzt. Ausnahmsweise sind zwei Vollgeschosse zulässig, wenn unter Einhaltung der Firsthöhe im Untergeschoß ein Vollgeschoß infolge der Hanglage der Grundstücke entstehen kann.

1.2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.3.1 Die im Lageplan eingetragenen Firsthöhen sind als Höchstgrenzen festgelegt.
Die Firsthöhe wird ab der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zur obersten Begrenzung der Dachfläche (z.B. First des Satteldaches) gemessen.

1.2.3.2 Eine Abweichung von den im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen um +/- 0,5 m ist zulässig.
Bei einer Bauweise mit versetzten Ebenen bezieht sich die ausgewiesene Erdgeschoßfußbodenhöhe auf die obere Ebene.

Dem Lageplan der Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem die Höhenlage der geplanten Gebäude, der bereits vorhandenen Nachbargebäude und der Erschließungsanlage ersichtlich ist. Lageplan und Geländeschnitt sind durch einen Sachverständigen entsprechend § 5 Abs. 3 Verfahrensverordnung zur LBO (LBOVVO) zu erstellen oder hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit zu bestätigen.
In sämtlichen Ansichts- und Schnittzeichnungen der Baueingabepläne ist das vorhandene und das geplante Gelände, sowie in der Straßenansicht zusätzlich der Straßenverlauf und die evtl. bestehenden Nachbargebäude höhenmäßig darzustellen.

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

Entsprechend Eintrag im Lageplan

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

1.6 Nebenanlage (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder der Garage zulässig.

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

Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.

Die festgesetzten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr ohne bautechnischer Trennung der Fahr- und Gehbereiche.

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 Öffentliche und private 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 und Nr. 24 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.

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

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

Die festgesetzten Pflanzflächen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen (keine Nadelgehölze) heckenartig zu bepflanzen und zu unterhalten.

Auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind pro 200 qm Fläche mind. ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen unter Einbezug der im Plan eingezeichneten Bäume. Die Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen. Der vorgesehene Standort der Bäume ist unverbindlich.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 sowie Nr. 26 BauGB)

- a) Böschungen, Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen 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.
- b) 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.
- c) 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.

1.12 Oberflächenwasser

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.
Die an den vorgesehenen Wassergraben angrenzenden Baugrundstücke haben ihre Grundstücksentwässerung im Trennsystem auszuführen und das Oberflächenwasser in den Wassergraben, das Schmutzwasser in die Kanalisation einzuleiten.

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

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind als Wasserversorgungs- bzw. Wasserableitungsrechte (Grabenrechte) für die Stadt Lauda-Königshofen zu belasten.

1.14 Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder für den fließenden Verkehr sind von allen sichtbaren Nutzungen (z.B. Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung, Parken von KFZ) freizuhalten, die eine Höhe von max. 0,60 m überschreiten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Dachform, Dachneigung

a) Hauptgebäude:

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 40 Grad und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 30 Grad zulässig.

b) Garage:

Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude liegen oder erdüberdeckt sind, mit begrüntem Flachdach, mit Sattel- oder Pultdach zu erstellen; bei Satteldächern ist die Dachneigung der Garage der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen.

Bei Pultdächern ist eine Dachneigung bis 20 Grad zulässig. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in gleicher Dachform und Dachneigung zu gestalten.

2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Breite der Einzelgaube max. 3,0 m;
- der Abstand von der Giebelwand muß mindestens 1,5 m betragen;
- der First muß mindestens 1,0 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen;
- es sind max. 2 Gauben pro Gebäudeseite zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als ein Drittel der Länge der Dachfläche beträgt. Dacheinschnitte müssen von der Giebelseite 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 und erwünscht.

2.1.4 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 oder engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

2.2 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 m 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 (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) auszuführen. Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und 0,2 m zu privaten Grundstücksgrenzen sind zulässig.

Gegenüber Feldwegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

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

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

2.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Natur und Landschaft (§ 1a BauGB)

Mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden.

Diese Eingriffe werden durch alle Baugrundstücke verursacht.

2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

3. HINWEISE

3.1 Bodenschutz

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

3.2 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.

3.3 Altlasten

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

Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird verwiesen.

3.4 Energiegewinnung

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

3.5 Wassergraben

Der Wassergraben befindet sich teilweise auf privatem Eigentum. Die jeweiligen Eigentümer haben die Pflege und Unterhaltung des Wassergrabens auf eigene Kosten zu übernehmen. Insbesondere ist ein ungehinderter Wasserabfluß zu gewährleisten, um Schäden bei Neben- und Unterliegern zu vermeiden.

3.6 Biotopbewertung

Hinsichtlich der Biotopbewertung wird auf die Begründung verwiesen.

3.7 Denkmalschutz

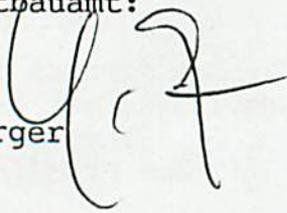
Beim Vollzug der Planung können unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Tauberbischofsheim oder der Stadt Lauda-Königshofen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu halten (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

3.8 Schutzbereich

Das Gebiet liegt im bestehenden Schutzbereich für militärische Anlagen. Die Bestimmungen des Gesetzes über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichsgesetz-SchBG) sind zu beachten.

Lauda-Königshofen, den 01. Dez. 1998
Stadtbauamt:

Daberger



Genehmigt nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) und nach § 74 Abs. 6 +7 der Landesbauordnung für B-W (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Tauberbischofsheim, den

21. Juli 1999

