

**Satzung „Schreier II“  
Örtliche Bauvorschriften „~~Tauber-Center~~“,  
Stadtteil ~~Lauda~~ Marbach**

Aufgrund der §§ 74 und 75 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (Ges.Bl. S. 617) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 2000 S. 698), jeweils in den zuletzt geänderten Fassungen, hat der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen am 24. Juni 2002 die örtlichen Bauvorschriften „Schreier II“, Stadtteil Marbach als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften**

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schreier II“, Stadtteil Marbach. Das Gebiet umfasst die Grundstücke:

- Gemarkung Marbach: Flst. Nrn. 1124 bis 1129, 1130/Teil, 1131, 1133/Teil
- Gemarkung Lauda: Flst. Nrn. 9548/Teil, 9551 bis 9556
- Gemarkung Königshofen: Flst. Nrn. Teilflächen von 2951/1, 2952 bis 2957 (Abgrenzungsplan § 2).

**§ 2**

**Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- Textteil vom 19.04.2002, gefertigt vom Ingenieurbüro Dr. Klärle, Bachgasse 5, 97990 Weikersheim
- Abgrenzungsplan i.M. 1 : 1000 vom 12.04.2002, gefertigt vom Stadtbauamt Lauda-Königshofen

Beigefügt ist die Begründung zu diesen örtlichen Bauvorschriften vom 19.04.2002.

**§ 3**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i.S. von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Lauda-Königshofen, den 26.06.2002

Für den Gemeinderat:

gez. Heirich, Bürgermeister

(Siegel)

# Örtliche Bauvorschriften

des Baugebietes Schreier II

---

Ortsteil Marbach  
Stadt Lauda-Königshofen  
Main-Tauber-Kreis

**Inhalt:**

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
1.1	Landesbauordnung (LBO)	3
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gem. §74 LBO</b>	<b>3</b>
2.1	Gestaltung der Außenanlagen	3
2.1.1	Stellplätze, Garagen und Zufahrten	3
2.1.2	Einfriedungen	3
2.1.3	Stützmauern	3
2.1.4	Niederspannungsfreileitungen	3
2.1.5	Außenantennen	3
2.2	Dachgestaltung	4
2.2.1	Dachform und Dachneigung	4
2.2.2	Dachaufbauten und -einschnitte	4
2.2.3	Dacheindeckung, -farbe	4
2.2.4	Dächer von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen	4
2.3	Fasadengestaltung	4
2.4	Ordnungswidrigkeiten	4
<b>3</b>	<b>Hinweise</b>	<b>5</b>
3.1	Baugrubenaushub	5
3.2	Erneuerbare Energien	5
3.3	Zisternen	5
3.4	Wasserversorgung	5

# 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 **Landesbauordnung (LBO)** In der Fassung v. 8.8.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweils gültigen Änderungen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gem. §74 LBO

Entsprechend §74 LBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

### 2.1 Gestaltung der Außenanlagen

#### 2.1.1 Stellplätze, Garagen und Zufahrten §37(1)LBO, §74(1)3 LBO

Je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellflächen auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Stellflächen müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.

Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zu versehen (z.B. Rasenpflaster, Pflastersteine mit Rasenfugen oder Drainpflaster).

#### 2.1.2 Einfriedungen §74(1)3 LBO

Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis maximal 0,8m Höhe zulässig.

Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,2m zulässig. Die Einfriedungen sind mit Heckenbepflanzung oder in offener Form auszuführen. Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0m sind in der Summe nur auf einer Länge von max. 5,0m zulässig.

Gegenüber Feldwegen, Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Einfriedungen gegenüber Feldwegen sind einheitlich mit Maschendrahtzaun in einer Höhe von maximal 1,2m auszugestalten.

#### 2.1.3 Stützmauern §74(1)3 LBO

Stützmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8m zulässig.

#### 2.1.4 Niederspannungsfreileitungen §74(1)Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig

#### 2.1.5 Außenantennen §74(1)Nr.4 LBO

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig.

## **2.2 Dachgestaltung**

### **2.2.1 Dachform und Dachneigung**

§74(1)1 LBO

Siehe Einschrieb im Lageplan

### **2.2.2 Dachaufbauten und -einschnitte**

§74(1)1 LBO

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Summe 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Hierbei ist zur Giebelseite, First und Traufe jeweils mindestens 1m Abstand zu halten. Mehrere Dachaufbauten und -einschnitte an einem Gebäude müssen in gleicher Form und Gestaltung ausgeführt werden.

### **2.2.3 Dacheindeckung, -farbe**

§74(1)1 LBO

Für die Dacheindeckung dürfen nur rote oder rotbraune Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden. Ausnahmen stellen Solar- und Photovoltaikanlagen dar.

Bei einer Dachneigung unter 25° sowie bei Dachgauben können auch nicht reflektierende Blechdächer verwendet werden.

### **2.2.4 Dächer von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen**

Die Dächer der Garagen, Stellplätze und der Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude in Form, Farbe, Neigung und Gestaltung anzupassen.

## **2.3 Fassadengestaltung**

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

Fassaden in Blockhausbauweise mit Rundhölzern sind nicht zulässig.

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.

## **2.4 Ordnungswidrigkeiten**

§75 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

#### 3.2 Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge, sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

#### 3.3 Zisternen

Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Regenwasserableitung verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Erstellung von Zisternen ist im Baugenehmigungs-/Kenntnisgabeverfahren darzustellen. Bei der Gemeinde ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang an die Wasserversorgung zu beantragen.

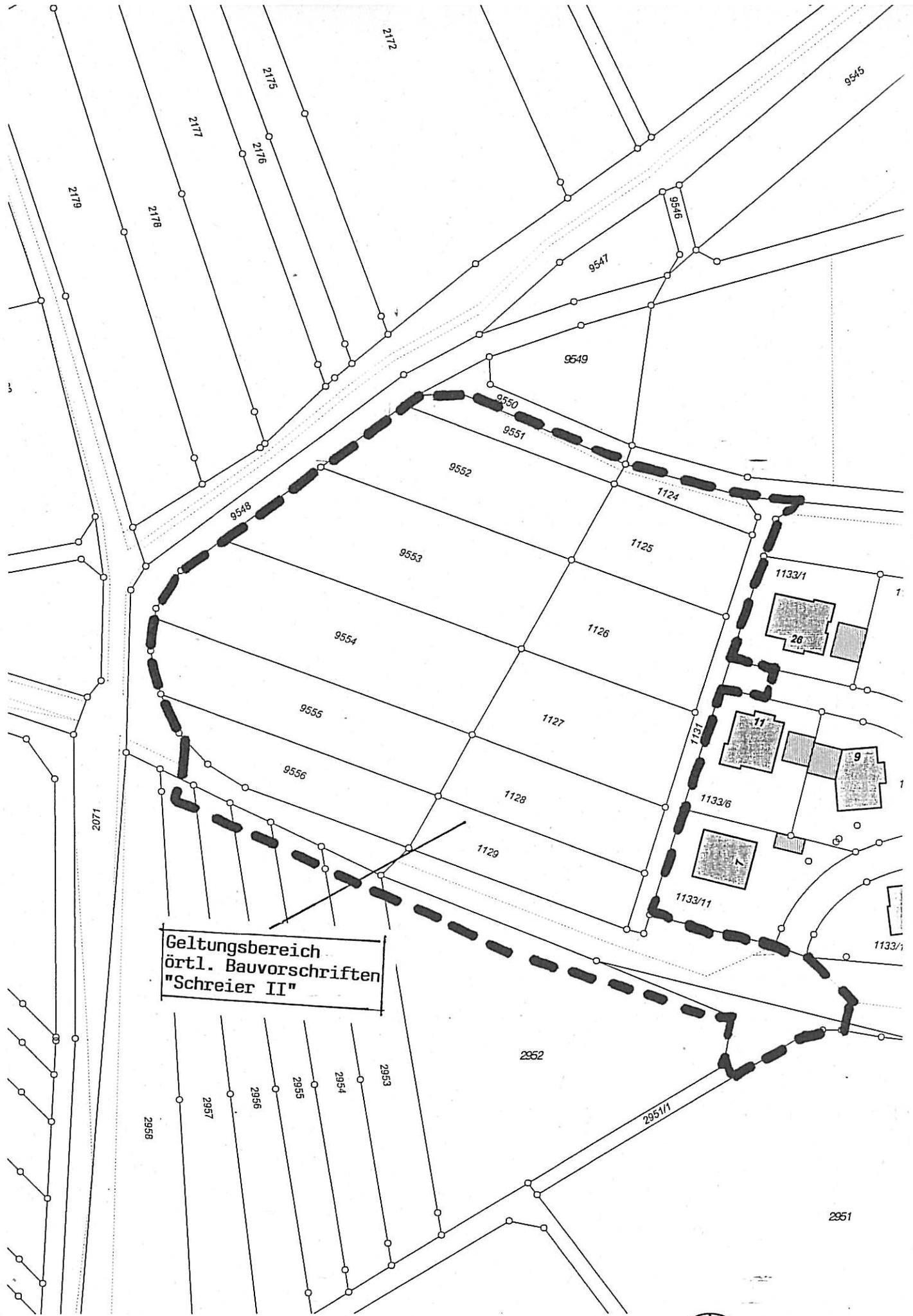
#### 3.4 Wasserversorgung

Wegen der niedrigen Wasserdruckverhältnisse können Druckerhöhungsanlagen notwendig werden, die seitens des Bauherrn einzurichten sind.

Gefertigt, Weikersheim den 19.04.02  
Ingenieurbüro Dr. Klärle,  
Planung - Vermessung - GIS,

Aufgestellt, Lauda-Königshofen, den \_\_\_\_\_

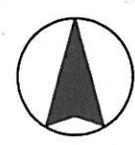
\_\_\_\_\_   
gez. Heirich, Bürgermeister



Geltungsbereich  
 örtl. Bauvorschriften  
 "Schreier II"

Abgrenzungsplan zu den örtlichen Bauvorschriften  
 "Schreier II", Gem. Königshofen, Lauda, Marbach

M. 1:1000



12.4.2002

# **Begründung**

**Zu den örtlichen Bauvorschriften  
des Baugebietes Schreier II**

---

**Ortsteil Marbach  
Stadt Lauda-Königshofen  
Main-Tauber-Kreis**

## **Inhalt:**

---

1	Geltungsbereich und Anlass	3
2	Gestaltung der Außenanlage	3
2.1	Stellplätze	3
2.2	Einfriedungen	3
3	Dachgestaltung	3

## Geltungsbereich und Anlass

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden örtliche Bauvorschriften nach §74 der Landesbauordnung erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem des Bebauungsplans.

# 1 Gestaltung der Außenanlage

## 1.1 Stellplätze

Da das Plangebiet nur wenige öffentlichen Parkplätze vorsieht, werden zur Vermeidung des Parkens auf der Straße je Wohneinheit 2 Stellplätze festgesetzt.

Die Festlegung einer über §37 LBO hinausgehenden Anzahl herzustellender Stellplätze bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen, ist sowohl aus städtebaulichen Gründen, als auch aus verkehrstechnischen Gründen geboten.

Die Erschließungsstraße sind als Mischfläche ausgewiesen. Auf die Anlegung von Gehwegen wird in diesen Mischflächen verzichtet. Um verkehrsgefährdende Zustände und verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden, ist zum Schutz für Fußgänger, insbesondere der Kinder, die Erhöhung der Stellplatzanzahl auf den Baugrundstücken notwendig. Die Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze hilft, geordnete Verkehrsverhältnisse zu erhalten und mindert zusätzliche Belästigungen durch den „Suchverkehr“ nach Stellplätzen im Gebiet und seiner Nachbarschaft. Bei der vorgesehenen Bauplatzgröße ist die erhöhte Anzahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken vertretbar.

## 1.2 Einfriedungen

Um die optische Einengung des Straßenraums auf ein Minimum zu reduzieren, wird entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche eine maximale Höhe für Einfriedungen festgesetzt.

Um die Bewirtschaftungswege, Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücke pflegen und nutzen zu können, ist gegenüber diesen auf Privatgrund eine Einfriedung nur im Abstand von 0,5m innerhalb des Privatgrundstückes zulässig.

# 2 Dachgestaltung

Das Plangebiet ragt stark in das unberührte Landschaftsbild und ist vor allem von der Bundesstraße von Königshofen kommend einsehbar. Deshalb ist die Dachgestaltung ein sensibles Thema. Dachaufbauten und die Dacheindeckung erfährt zum Schutz des Landschaftsbildes Einschränkungen. Glänzende Oberflächen werden (mit Ausnahmen von Solar- und Photovoltaikanlagen) nicht zugelassen.

Für die Dacheindeckung sind nur die regional typischen Dachziegel- und Dachsteine zulässig. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften, können auch Puldächer unter 25° Neigung entstehen. Bei diesen ist die Fernwirkung geringer, so dass hier auch nicht reflektierende Blechdächer zugelassen werden.

Lauda-Königshofen, 19.04.2002

gez. Heirich, Bürgermeister