

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**“Mühlbach - Heißgrat ”**

**Stadtteil Unterbalbach  
Stadt Lauda-Königshofen  
Main-Tauber Kreis**

## Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)
3. Die **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl.S.617), zuletzt geändert am 29.10.2003, sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichenverordnung** 1990 - (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

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:

# I. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### a) Zulässige Arten von Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### b) nicht zulässige von ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

### 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO)

Die überbaubaren Grundflächen werden durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden.

Die zulässige Geschossfläche wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone ausgewiesen.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 und §18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt durch maximale Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur größten Dachhöhe. Als Traufhöhe gilt das Maß des festgelegten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand. Es sind gemäß Planeinschrieb bergseitige und talseitige Traufhöhen festgelegt.

### 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt.

## 3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist als Höhe über NN (Normal-Null) durch Planeinschrieb für das jeweilige Grundstück festgesetzt. \*

Von der festgesetzten EFH kann max. +/-0,5 m abgewichen werden.

#### **4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen – auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 cbm Brutto-rauminhalt zulässig.

Nebenanlagen sind in den als „öffentliche und private Grünflächen“ festgesetzten Flächen nicht zulässig.

#### **5. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)**

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschrieben:

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit einer maximalen Gebäudelänge von 18 m.
- Einzel- und Doppelhäuser.
- Hausgruppen sind nicht zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,5 m sind.

#### **7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Hauptfistrichtungen parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

#### **8. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) ist je Einzelhaus auf 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.

#### **9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

#### **10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die gekennzeichneten Flächen dienen dem ruhenden Verkehr als öffentliche Stellplätze, sowie der Nutzung als Geh- und Fußwege.

## **11. Niederspannungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen im Neubaugebiet ist unzulässig.

## **12. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 14 BauGB)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen dienen gemäß Planeinschrieb als Abfallsammelstelle für Hausmüllbehälter.

Hausmüllbehälter der Grundstücke 5, 6, 7, 10, 11 und 12, die von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden können, sind an der gekennzeichneten Stelle gesammelt zur Abholung bereitzustellen.

## **13. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.

## **14. Flächen für Leitungsrechte für die Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf Teilen der Grundstücke 1420/1 und 1423/1 wird zugunsten der Stadt Lauda-Königshofen ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht dient der unterirdischen Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Verkehrsfläche 133/3.

## **15. Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrsfläche einzuhalten:

Garagen: 5m – 10m

Offene Garagen: 2m – 10m

Stellplätze: direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche

Sind Garagen und offene Garagen längs zur Verkehrsfläche angeordnet, ist ein seitlicher Abstand von 1m zu dieser einzuhalten. Dachüberstände dürfen nicht in die öffentliche Fläche hineinragen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf pro Grundstück nur ein max. 6,0 m breiter Bereich als Stellplatz oder Zufahrt mit wasserundurchlässigen Pflasterbelägen befestigt werden. Alle darüber hinausgehenden Stellplätze und Zufahrten

dürfen nur mit offenen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster befestigt werden.

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

Für die Straßen- Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung sind insektenverträgliche Natrium-Dampflampen zu verwenden.

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

##### **Begrünung der Stellplätze / Straßenbäume (PFG 1)**

Bei der Anlage von Stellplätzen sind Bäume aus der Pflanzenliste 1 und 2 gemäß der Planzeichnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Straßenbegleitende Laubbäume sind im Abstand von 2 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Die Bäume sind nach Plandarstellung zu pflanzen, Abweichungen von dem im Plan dargestellten Standort um 3 Meter sind zulässig. Es sind Bäume aus den Pflanzenlisten 1,2 und 6 zu pflanzen.

##### **Einzelbäume auf privaten Grundstücken (PFG 2)**

Pro 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist 1 Baum der Pflanzenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Hecken sind mit Pflanzen der Pflanzenliste 3 anzulegen.

##### **Öffentliche Grünflächen (PFG 3)**

Die öffentlichen Grünflächen am südlichen Ortsrand, sowie entlang des nördlichen Weges sind mit Bäumen der Pflanzenlisten 2 und 6 als Baumreihe anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung erfolgt gemäß der Planzeichnung, Abweichungen um bis zu 3 m sind zulässig.

Die Öffentlichen Grünflächen am Wendehammer und an der Gebietseinfahrt, nördlich der Parkplätze werden ebenfalls nach Planzeichnung mit Bäumen aus den Pflanzenlisten 1,2 oder 6 bepflanzt.

#### **18. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

##### **Bestehende Bäume (PFB 1)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume südlich des Weges (Flst. Nr. 1419) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Arten der festgesetzten Pflanzenlisten zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

##### **Private Grünflächen (PFB 2)**

Die bestehenden Bäume auf den privaten Grünflächen nördlich des Weges (Flst. Nr. 1419) werden als Pflanzbindung festgesetzt und sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Arten der festgesetzten Pflanzenlisten zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

##### **Pflanzenliste 1: Bäume, großkronig**

*Acer platanoides* Spitzahorn

*Acer pseudoplatanus* Bergahorn

*Carpinus betulus* Hainbuche  
*Fraxinus excelsior* Esche  
*Quercus robur* Stieleiche  
*Quercus petraea* Traubeneiche  
*Tilia cordata* Winterlinde  
*Tilia platiphyllos* Sommerlinde

**Pflanzenliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume**

*Acer campestre* Feldahorn  
*Prunus avium* Vogelkirsche  
*Prunus domestica* Zwetschgen  
*Sorbus aucuparia* Eberesche  
*Sorbus domestica* Speierling  
*Sorbus aria* Mehlbeere  
*Sorbus torminalis* Elsbeere  
*Malus sylvestris* Wildapfel  
*Pyrus communis* Wildbirne

**Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)**

*Acer campestre* Feldahorn  
*Amelanchier laevis* Felsenbirne  
*Cornus sanguinea* Hartriegel  
*Corylus avellana* Haselnuß  
*Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen  
*Ligustrum vulgare* Liguster  
*Lonicera xylosteum* Geißblatt  
*Prunus spinosa* Schlehe  
*Rosa canina* Hundsröse  
*Rhamnus catharticus* Kreuzdorn  
*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder  
*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball  
Pflanzengröße: zweimal verschult

**Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)**

*Clematis vitalba* Waldrebe  
*Hedera helix* Efeu  
*Humulus lupulus* Hopfen  
*Lonicera caprifolium* Geißblatt  
*Lonicera henryi* Geißblatt  
*Parthenocissus quinquefolia* Wilder Wein  
*Polygonum aubertii* Knöterich

**Pflanzenliste 5: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung**

*Allium schoenoprasum*  
*Campanula rotundifolia*  
*Dianthus carthusianorum*  
*Hieracium pilosella*  
*Petrohagia saxifraga*  
*Saponaria ocymoides*  
*Sedum album* „Coral carpet“  
*Sedum reflexum*  
*Sedum spurium*  
*Sedum floriferum* „Weihenstephaner Gold“  
*Sempervivum arochnoideum*  
*Sempervivum montanum*  
*Thymus serpyllum*

Sedum als Sprossensaat

**Pflanzliste 6: Obstbäume (lokale Obstsorten)**

*Apfelsorten:*

Bittenfelder  
Blenheim  
Bohnapfel  
Boskoop  
Brettacher  
Engelsberger  
Gehrsers Rambour  
Glockenapfel  
Hauxapfel  
Jakob Fischer  
Kardinal Bea  
Öhringer Blutstreifling  
Teuringer Rambour

*Birnsorten:*

Champagner Bratbirne  
Gelbmöstler  
Grüne Jagdbirne  
Gellerts Butterbirne  
Köstliche von Charneu  
Luxemburger Mostbirne  
Palmischbirne  
Pastorenbirne  
Stuttgarter Geißhirtle  
Alexander Lucas  
Schweizer Wasserbirne  
Kirchensaller Mostbirne  
Oberösterreichischer Wasserbirne

## **II. Hinweise**

### **A. 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 Werkta- ges nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Referat für Denkmal- pflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

### **B. Abfallablagerungen, Altlasten und Grundwasser**

Abfallablagerungen und Altlasten sind keine bekannt.

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

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.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflä- chengewässer ist unzulässig.

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Tauber- aue“, Zone III A. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe durch die Bearbeitung in das Erd- reich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- oder auslaugbarer Materialien ist verboten. Zum Schutz der stadtei- genen Grundwasservorkommen muss die Rechtsverordnung des Landratsam- tes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 beachtet werden.

### **C. Baugrund**

Es wurde ein Baugrundgutachten vom 18.11.2003 der GSG Geologie-Service GmbH, Würzburg erstellt. Das Gutachten hat u. a. folgende Inhalte:

Im Bereich der Talaue des Balbachs stehen braunschwarze Auelehme an. Sie sind bedeckt von einer Lösslehm/Hanglehmschicht. Hangaufwärts sind die Mu- schelkalkhänge von zum Teil sehr mächtigen, gering verfestigten Löss- Schichten bedeckt, die aufgrund des hohen Mineralgehalts und der hohen Po- rosität einen guten Ackerboden ergeben.

Das Setzungsverhalten des Baugrundes im Bereich der Auelehme und Lösslehme ist aufgrund der Lagerungsdichte und des Steifemoduls gering. Der leicht bindige, poröse Löss ist leicht erodierbar. Der Boden reagiert auf Wasserzufuhr und Belastung mit Konsistenzänderung und Setzungen. Werden Teile des ausgehobenen Lockermaterials als Fundamentausgleich verwendet, so ist auf eine Verdichtung des Erdaushubes bei optimalem Wassergehalt zu achten.

Das feinkörnige Material aus dem gesamten Baugebiet eignet sich als mineralhaltiger Ackerboden und kann somit gut in der Landwirtschaft wiederverwendet werden. Der Löss und Lösslehm können als Dammaufschüttung für den Straßenbau verwendet werden. Auf eine ausreichende Verdichtung, gegebenenfalls in Lagen, muss hierbei allerdings geachtet werden.

Die hydrogeologischen Verhältnisse der Talauen sind hinsichtlich einer Nutzung als Baugrund günstig. Bei starker Durchfeuchtung und nach Regenperioden ist eine Verschlechterung der Konsistenz zu erwarten. Insbesondere im Bereich der Auelehme müssen Maßnahmen zur Regenwasserableitung getroffen werden.

Grundwasseruntersuchungen wurden nicht durchgeführt, da weder Oberflächen- noch Grund- oder Schichtenwasser angetroffen wurde.

Das Baugrundgutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **D. 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).

#### **E. Brauchwasser**

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

## **F. Schmutzwasser- / Regenwasserableitung**

Das Baugebiet „Mühlbach - Heißgrat“ soll im „Modifizierten Mischsystem“ entwässert werden. Schmutzwasser wird in das vorhandene Mischsystem der bestehenden Erschließung eingeleitet. Das Regenwasser wird getrennt abgeleitet.

Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung erfolgt für die Untergeschosse und Kellersohlen als Freispiegelentwässerung. Das Regenwasser wird oberflächennah abgeleitet.

Grünflächen sollen so gestaltet werden, dass das dort anfallende Regenwasser weitestgehend versickern kann.

Alternativ können Zisternen für einen zweiten Wasserkreislauf gespeist werden, die einen Überlauf in die Regenwasserableitung besitzen.

Bei der Planung der Grundstücksentwässerung sind die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten. (Heben über Rückstauenebene, Rückstauschleifen)

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

## **H. 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)

## **I. Emissionen**

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auftreten, die von den Bewohnern des Gebiets hinzunehmen sind.

## **J. Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden erforderlich (§ 34 Abs. 1 LBO i. V. m. Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Am geplanten Baugebiet ist keine Versorgungsleitung zum Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung vorhanden. Im Wohnbereich der Buchrainstraße versorgt eine Gussleitung DN 80 die Anschlussnehmer. Der Friedhof ist mit einer PE-Leitung DN 32 angeschlossen und der Leitungsbestand in der Burgwiesenstraße ist in DN 100 GGG ausgeführt.

Um im künftigen Wohngebiet die entsprechende Versorgungssicherheit zu gewährleisten und den Brandschutz sicherzustellen, muss im Rahmen einer äußeren Erschließung in der Buchrainstraße eine Versorgungsleitung DN 150 von der Bürgermeister-Kolb-Straße (B 290) bis zum geplanten Baugebiet verlegt werden. Eine weitere, erforderliche Versorgungsleitung DN 100 ist von der Burgwiesenstraße über den öffentlichen Weg Lgb.Nr. 4041 in den östlichen Bereich des Baugebietes einzulegen. Durch die entsprechenden Neuverlegungen der Versorgungsleitungen entsteht für das künftige Wohngebiet eine Ringleitung DN 100. Dadurch ist die Versorgungssicherheit sowie ein kontinuierlicher Wasseraustausch gewährleistet. Der anstehende Trinkwasser-Versorgungsdruck im geplanten Baugebiet liegt zwischen 3,5 und 4,4 bar.

## **K. Allgemein**

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

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. 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 dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

**III Bearbeitung/  
Planfertiger**

Knorr & Thiele Architekten, Sindringer Str.18, 74613 Öhringen-Ohrnberg

Öhrnberg, den 24.11.2008

Martin Knorr

Aufgestellt:



Lauda-Königshofen, den 24.11.2008

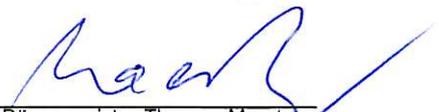
  
Bürgermeister Thomas Maertens

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.



Lauda-Königshofen, den 26.11.2008

  
Bürgermeister Thomas Maertens

## **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

**“Mühlbach - Heißgrat ”**

**Stadtteil Unterbalbach  
Stadt Lauda-Königshofen  
Main-Tauber Kreis**

Stand 18.02./06.06./24.11.2008

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlbach-Heißgrat“ liegen zugrunde:  
Landesbauordnung(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBl. S. 695), sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720)

Aufgrund § 74 LBO und § 4 Abs. 1 GemO hat der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen in öffentlicher Sitzung am 24.11.2008 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

## **1. Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbach-Heißgrat“. Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan vom 18.02. / 06.06. / 24.11.2008, in dem die Grenzen schwarz gestrichelt eingetragen sind, maßgebend.

## **2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs.1 LBO**

### **2.1 Dachformen / Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Bei Hauptgebäuden sind alle geneigten Dachformen zulässig, Dachneigung von 15° bis 40°. Versetzte Firste sind eben falls zulässig. Bei Pultdächern ist das Dachgeschoss an der höchsten Stelle um mindestens 2 m vom darunter liegenden Geschoss zurückzusetzen.
- 2.1.2 Garagen und offene Garagen sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den unter 2.1.1 angegebenen Dachformen zulässig. Flachdächer bei Garagen oder offenen Garagen sind nur zulässig, wenn sie begrünt oder erdüberdeckt sind. Bei einem ausreichendem Grenzabstand (mind. 2,50 m) ist auch eine Terrassennutzung zulässig.
- 2.1.3 Doppelhäuser sind einheitlich, d.h. mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe und Dachdeckungsmaterialien zu gestalten.

### **2.2 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)**

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:  
Es sind rote bis rotbraune sowie mittelgrau bis anthrazitfarbige Dachziegel oder Dachsteine zulässig.  
Generell sind auch Metalleindeckungen wie grauer Titanzink, Kupfer, metallfarbene Bleche zulässig. Glänzende und reflektierende metallische Materialien sind unzulässig.  
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

### **2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 40 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,50 m nicht unterschreiten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

### **2.4 Materialien und Farbgebung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Materialien und Farbgebung von Fassaden sind so zu wählen, dass das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zu bevorzugen sind natürliche, nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne zu bevorzugen, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sind. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

### **2.5 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und an den privaten Grenzen sind zulässig:

- Rankgerüste in Metall mit davor liegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune, Höhe max. 1,0 m
- Natursteinmauern oder Gabionen bis 1,0 m über der befestigten Verkehrsfläche.

Gegenüber der Verkehrsfläche ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Dies gilt nicht zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehweg).

An privaten Grundstücksgrenzen sind zusätzlich Einfriedigungen in offener Form als Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,5 m erlaubt.

Geschlossene Sichtschutzelemente auf der Grenze sind generell unzulässig

### **2.6 Stellplätze (§ 74 Abs.2 Nr.3 LBO)**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die nicht überdachten Abstellflächen mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.)

### **Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Auf dem Baugrundstück sind bei einer Wohneinheit 2 Stellplätze, bei 2 Wohneinheiten 3 Stellplätze herzustellen.

## **2.7 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen gemäß den Vorgaben der „Grünordnerischen Festsetzungen“ anzulegen und mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern oder Gehölzgruppen zu bepflanzen.

## **2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,50 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig und müssen in den Planunterlagen dargestellt werden.

Böschungen sind landschaftsgerecht mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 zu modellieren. Die erforderliche Böschungskante ist als Natursteinmauer oder Gabionenmauer aus regionalem Naturstein, die sich in ihrer Höhe den Geländemodalitäten anpasst und höchstes 1,00 m hoch ist, anzulegen. Der Übergang zum Nachbargrundstück ist zu berücksichtigen.

**Bearbeitung/  
Planfertiger**

Knorr & Thiele Architekten, Sindringer Str.18, 74613 Öhringen-Ohrnberg

Ohrnberg, den 24.11.2008

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel



Lauda-Königshofen, den 24.11.2008

  
Bürgermeister Thomas Maertens

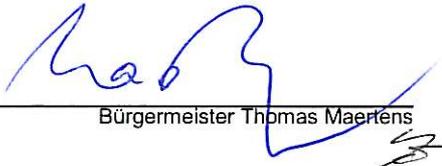
Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet werden.

Siegel



Lauda-Königshofen, den 26.11.2008

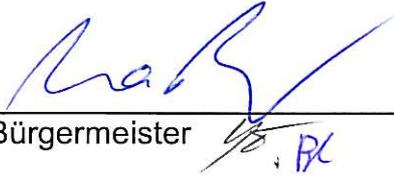
  
Bürgermeister Thomas Maertens

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom § 2 (1) BauGB	<u>18.02.2008</u>
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom § 3 (1) BauGB	<u>29.02.2008</u>
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Planeinsichtnahme) § 3 (1) BauGB	<u>vom 10.03.2008 bis 11.04.2008</u>
Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	<u>vom 10.03.2008 bis 11.04.2008</u>
Auslegungsbeschluss des Gemeinderats vom § 3 (2) BauGB	<u>02.06.2008</u>
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (2) BauGB	<u>15.08.2008</u>
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	<u>vom 25.08.2008 bis 25.09.2008</u>
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	<u>vom 25.08.2008 bis 25.09.2008</u>
Dieser Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat von Lauda-Königshofen als Satzung beschlossen.	<u>24.11.2008</u>
Die örtlichen Bauvorschriften wurden am gemäß § 74 LBO durch den Gemeinderat von Lauda-Königshofen als Satzung beschlossen	<u>24.11.2008</u>

Ausgefertigt: Lauda-Königshofen den

26.11.2008

  
Thomas Maertens, Bürgermeister



Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  
im Amtsblatt der Stadt Lauda-Königshofen Nr. 49/2008 am

05.12.2008

Rechtsverbindlich am  
§ 10 BauGB

05.12.2008

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB  
durchgeführt wurde.

Gefertigt: Öhringen-Ohrnberg, den 24.11.2008  
KNORR & THIELE ARCHITEKTEN;  
Dipl.-Ing. FH Martin Knorr, Architekt