

Bebauungsplan
"Turmberg IV", Stadtteil Königshofen

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 Bebauungsplans treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), i.V. mit § 233 Abs. 1 BauGB 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), mit letzter Änderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GesBl.S. 617)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889)
- in den jeweils gültigen Fassungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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 Nr. 1-5 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 einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und 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 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.2.1 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.

1.2.2.2 Eine Abweichung von den im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßbodenhöhen um +/- 0,5 m ist zulässig, sofern der Anschluß an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen gewährleistet ist.

Bei einer Bauweise mit versetzten Ebenen bezieht sich die ausgewiesene Erdgeschoßfußbodenhöhe auf die obere Ebene. Dem Lageplan der Bauvorlage ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem die Höhenlage des geplanten Gebäudes, 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 Baueingabepäne 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 Nebenfürste sind zulässig.

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrtslänge zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Stellplatz darf max. 10m betragen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5m einzuhalten.

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

Entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan. Die Aufteilung der Verkehrsflächen sind Richtlinien und können sich beim Ausbau noch ändern.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen im Lageplan, die mit PF 1 und PF 2 dargestellten Flächen, sowie die Grünanlage mit Spielplatz

1.8 Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch die Pflanzgebote (siehe Ziff. 1.10) wird der Eingriff in das bestehende Landschaftsbild gering gehalten.

Zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Ausnahme: Bei PKW-Stellplätzen und Garagenzufahrten sind die Anforderungen an die Wasserschutzzone III A zu erfüllen.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf den öffentlichen Grünflächen werden ausschließlich standortheimische Gehölze gepflanzt.

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

1.9.1 Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind als Wasserleitungsrecht zugunsten der Stadt Lauda-Königshofen, bzw. als Abwasserleitungsrecht für die Stadt Lauda-Königshofen und als Niederspannungsleitungsrecht für die Badenwerk AG zu belasten.

1.9.2 Leitungsrechte für Hausanschlüsse

Jedes Baugrundstück wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lauda-Königshofen zur Verlegung der Hausanschlüsse belastet. Das Recht hat entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Breite von ca. 5,0 m und ragt ca. 2,0 m in die Baugrundstücke hinein.

Das Recht ist auf Dritte übertragbar.



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

Es sind pro Baugrundstück mindestens ein Obsthochstamm oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten; die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

Die Flächen für Straßenbegleitgrün sind entsprechend den Darstellungen im Lageplan mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Bei den Pflanzungen sind die verkehrstechnisch bedingten Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen zu gewährleisten.

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

1.11.1 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

a) Böschungen u. Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.
Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mindestens 1 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.

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 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

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

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Folgende Dachformen sind für die Hauptgebäude zulässig:

- Satteldächer mit Dachneigungen von 30° bis 38°
- versetzte Satteldächer mit Dachneigungen von 25° bis 38°

Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude liegen, mit begrünem Flachdach oder mit Satteldach zu erstellen; die Dachneigung ist dem Wohngebäude anzupassen.

Doppelhäuser und aneinandergebaute Grenzgaragen sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Länge der Einzelgaube max. 2,0 m;
- ihr Abstand muß mindestens 1,5 m von der Giebelwand betragen;
- ihr 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 und von der Traufe mindestens 1,0 m Abstand halten.

2.1.3 Dachdeckung

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedecktem Farbton (braun bis ziegelrot) zulässig. Schwarze und dunkelbraune Dachdeckungen sind unzulässig.

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

Die Fassaden der Wohngebäude sind in erdgebrochenen Farbtönen auszuführen. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten ist nicht zulässig.



2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

2.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 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 Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die Einfriedigungen sind in offener Form (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) auszuführen. Gegenüber Feldwegen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

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

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Natur- und Landschaft
(§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Mit der Realisierung dieses Bebauungsplans sind geringe Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden. Diese Eingriffe werden durch alle Baugrundstücke verursacht. Insoweit werden die Sammel-Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sämtlichen Baugrundstücken des Plangebietes zugeordnet.

Die Sammel-Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde anstelle und auf Kosten aller Vorhabensträger bzw. der Grundstückseigentümer durchgeführt.

4. Hinweise

4.1 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt im rechtsverbindlich festgelegten Wasserschutzgebiet Zone III A. Die allgemeinen Auflagen, Hinweise und Vorschriften beim Bauen in der Schutzzone III A sind zu beachten.

4.2 Bodenschutz

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

4.3 Biotopbewertung

Hinsichtlich der Biotopbewertung wird auf die Begründung verwiesen.

4.4 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.

4.5 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt, 97941 Tauberbischofsheim, zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird verwiesen.

4.6 Energiegewinnung

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

4.7 Dachflächenwasser

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

-/-



4.8 Umgehungsstraße

Im Westen des Bereiches BA II ist die Trasse der geplanten B 290, Ortsumgehung Königshofen, vorgesehen (siehe Eintrag im Lageplan).

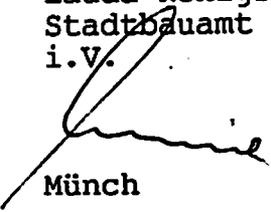
Es ist beabsichtigt, die Straße in diesem Bereich zu unter-tunneln. Die Bauarbeiten sollen im Tagebau durchgeführt werden.

Während der Bauphase ist deshalb mit erheblichen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu rechnen.

4.9 Schutzbereich

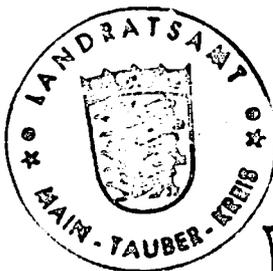
Das Gebiet liegt im bestehenden Schutzbereich für militärische Anlagen. Die Bestimmungen des Gesetzes über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichsgesetz-SchBG) sind zu beachten.

Lauda-Königshofen, den 10. Aug. 1998
Stadtbaupamt
i.V.


Münch

Genehmigt gem. § 233 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 27.08.1997
(BGBl. I. S. 2141) i. V. m. § 11 BauGB i. d. F. vom 08.12.1986
(BGBl. I. S. 2253).

Tauberbischofsheim, den 10. Dez. 1998



Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbauamt -
