

Bebauungsplan  
**„Turmberg III, 2. Änderung“**  
Stadtteil Königshofen



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## A. Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan **jeweils in der geltenden Fassung** sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Regionalplan Heilbronn-Franken

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Gebäude gemäß § 4 (2) BauNVO, die dem Wohnen dienen.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 (§ 19 BauNVO)

- Die GRZ darf im Einzelfall nicht überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 (§ 20 BauNVO)

- Im Hauptgebäude integrierte Garagen und Stellplätze bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO).
- Mitzurechnen sind hingegen Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (Untergeschoss und oberste Geschosse), einschließlich ihrer Umfassungswände (§ 20 (3) BauNVO).

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

- Maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ): 8,60 m = maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen von der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur oberen Begrenzung des Daches.  
Erdgeschossfußbodenhöhe EFH: 231,9 ü.N.N.

Zahl der Vollgeschosse II (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

- Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht zwingend, sondern nur als Höchstmaß festgesetzt.

### **3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschriften:

- Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Einzel- und Doppelhäuser

Hausgruppen sind nicht zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch das im Zeichnerischen Teil dargestellte Baufenster, in Anlehnung an § 23 (3) BauNVO, bestimmt.

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

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

### **6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)**

Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätzen und Garagen ist sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### **7. Verkehrsflächen (§ 9 (11) Nr. 2 BauGB)**

Die öffentliche Verkehrsfläche, über die das Plangebiet angedient wird, ist im Zeichnerischen Teil dargestellt und festgesetzt.

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

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

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

Es ist ein heimischer Baum gemäß den Festsetzungen im Zeichnerischen Planteil zu pflanzen. Hecken sind ebenfalls mit heimischen Gehölzen anzulegen.

## 10. Pflanzliste (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Quitte	Winterbirne
Zwetschgen	Eberesche
Speierling	Mehlbeere
Elsbeere	Wildapfel
Bittenfelder	Champagner Bratbirne
Blenheim	Gelbmöstler
Bohnapfel	Grüne Jagdbirne
Boskoop	Gellerts Butterbirne
Brettacher	Köstliche von Charneu
Engelsberger	Luxemburger Mostbirne
Gehrsers Rambour	Palmischbirne
Glockenapfel	Pastorenbirne
Hauxapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Jakob Fischer	Alexander Lucas
Kardinal Bea	Schweizer Wasserbirne
Öhringer Blutstreifling	Kirchensaller Mostbirne
Teuringer Rambour	Oberösterreichischer Wasserbirne

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 23.01.2023 / 17.03.2023

Peter Ziegler, FB Stadtentwicklung und Bau