

# TEXTTEIL

zum Bebauungsplanentwurf " **Lehmgrube III** " vom 01. 08. 1997

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch ( **BauGB** ) vom 08.12.1986 ( BGBl. I S. 2253 )
  - die Baunutzungsverordnung ( **BauNVO** ) vom 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 )
  - die Planzeichenverordnung ( **Planz VO** ) vom 18.12.1990 ( BGBl. I S. 58 )
  - die Landesbauordnung ( **LBO** ) vom 8.08.1995 ( GBl. S. 617 )
- mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen ( BauGB, BauNVO )**

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

#### **Allgemeine Wohngebiete ( WA ) ( § 4 BauNVO )**

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig ( § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ).

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

#### **2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche ( § 19 BauNVO )** ( siehe Eintrag in der Nutzungsschablone )

#### **2.2 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche ( § 20 BauNVO )** ( siehe Eintrag in der Nutzungsschablone )

- a. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt ( § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ).
- b. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen ( Untergeschosse und oberste Geschosse ) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen ( § 20 Abs. 3 BauNVO ).

#### **2.3 Höhe baulicher Anlagen ( HbA ) ( §§ 16 und 18 BauNVO )** ( siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen und in der Nutzungsschablone )

##### **a. Erdgeschoßfußbodenhöhen ( EFH )**

**EFH 1** = Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude darf maximal 0,3 m über der höchsten Stelle der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.  
Die maßgebende Höhe der Verkehrsfläche ist dabei an der Flucht der Hauskante des Hauptbaukörpers zu ermitteln.

**EFH 2** = Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude darf maximal 0,3 m über der höchsten Stelle des bestehenden natürlichen Geländes liegen.  
Die Geländehöhe ist am Eckpunkt des Hauptbaukörpers zu ermitteln.

##### **b. Traufhöhen ( TH )**

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt:

**TH** = 3.8 m ( Traufhöhen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe ).



c. **Firsthöhen** ( FH )

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der Erdgeschoßfußbodenhöhe festgelegt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen ( z. B. First ) der Satteldächer.

**FH = 8,0 m** ( Firsthöhen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe ).

3. **Bauweise** ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO )

**E =** innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zugelassen.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO )  
( entsprechend Festlegung im Lageplan )

5. **Stellung baulicher Anlagen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )  
( entsprechend Festlegung im Lageplan )

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen ( Firstrichtung ) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO )

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Garagen innerhalb der Hauptgebäude sowie Carports sind ohne Stauraum zugelassen.

In den im Lageplan dargestellten und mit " **St, Ga nicht zulässig** " bezeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche nicht zugelassen ( § 12 Abs. 6 BauNVO ).

7. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )

**WA** Im Baugebiet **WA** ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus  
**2Wo** städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

8. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )  
( siehe Festlegung im Lageplan )

Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Bäumen in den Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

9. **Öffentliche und private Grünflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )

**Öffentliche Grünflächen**

**Grünfläche - Kinderspielplatz:**

Die ausgewiesene Grünfläche - Kinderspielplatz - dient als Spielfläche mit Spieleinrichtungen und -geräten ( z.B. Sandkasten, Rutsche, Schaukel u.s.w.) Kleinkindern und Kindern und kann mit Wegen und Bepflanzungen gestaltet werden.

**Grünfläche - Grünanlage**

Die ausgewiesene Grünfläche dient als Grünanlage. Innerhalb ihrer Fläche dürfen Fußwege zum Begehen und zur Pflege dieser Flächen angelegt sowie Bepflanzungen und Geländemodellierungen ausgeführt werden.



10. **Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB )

10.1 **Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen**

**lr 1 =** Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient der Stadt Lauda - Königshofen zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und ist entsprechend zu belasten.  
Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.  
Die Fläche dient insbesondere auch der Verlegung und Unterhaltung von Niederspannungskabeln der Badenwerk AG.

10.2 **Leitungsrecht für Hausanschlüsse**

**lr 2 =** Jedes Baugrundstück wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten 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.

11. **Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 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.

12. **Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen** ( § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB )

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

a. **Pflanzgebote für Einzelbäume**

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.  
Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3 m abweichen.

b. **Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen**

**pfg =** Die Fläche ist mit landschaftstypischen Laubbäumen und Sträuchern lückig zu bepflanzen und so zu erhalten.  
Durchgehende Heckenpflanzungen sind nicht zulässig.

13. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers** ( § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB )

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind ( Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum 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 0,50 m zu dulden.

## II. Örtliche Bauvorschriften ( § 74 LBO )

1. **Gestaltungsvorschriften**

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

1.1.1 **Dachgestaltung**



a. Dachform, Dachneigung ( DF, DN )  
(Entsprechend Eintrag im Lageplan)

Hauptgebäude:

**SD =** Es sind nur Satteldächer sowie abgewalmte ( Krüppelwalmdächer ) und versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 38° zulässig.  
Ausnahmsweise sind andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen.

Garagen:

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach oder einer geneigten Dachfläche mit einer Dachneigung von mindestens 15 ° oder mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

Bei Satteldächern oder geneigten Dachflächen darf die Dachneigung der Garage nicht die des Hauptdaches übersteigen.

Garagen, die aneinandergelagert sind ( Grenzgaragen oder verkettete Garagen ), sind mit gleicher Dachgestaltung und Dachneigung zu erstellen.

b. Dachdeckung

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedeckten Farbtönen ( braun bis ziegelrot ) zugelassen.

Schwarze und dunkelbraune Dachdeckungen sind unzulässig.

Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.

c. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur auf Dachflächen zugelassen, auf denen keine Dacheinschnitte erstellt werden.

Sie sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- ihre Breite darf höchstens 3,0 m betragen
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite ( Ortgang ) muß mindestens 1,5 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muß vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

d. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte darf höchstens 1 / 3 der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- Der Abstand der Dacheinschnitte von der Giebelseite ( Ortgang ) muß mindestens 1,0 m betragen.

1.1.2 Fassadengestaltung

Verkleidung:

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 und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

1.1.3 Gebäudetiefe

**GT =** Die Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers ist auf 12,0 m als Höchstmaß beschränkt.

1.1.4 Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze

Private Stellplätze sowie Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.



## 1.2 Einfriedigungen ( § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO )

### a. Entlang öffentlicher Verkehrs - und Grünflächenflächen

Tote Einfriedigungen als Mauern sind nicht zugelassen.

Zäune sind nur als Holz - oder Maschendrahtzäune jeweils in Verbindung mit einer Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der Verkehrsfläche bzw. über der Geländeoberfläche zugelassen.

### b. Gegenüber den Baugrundstücken

Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von max. 2.0 m über dem bestehenden Gelände sind nur auf einer Länge von max. 5,0 m zugelassen.

Im übrigen sind nur Holz - oder Maschendrahtzäune jeweils in Verbindung mit einer Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Geländeoberfläche zugelassen.

## 1.3 Außenantennen ( § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO )

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

## 1.4 Freileitungen ( § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO )

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

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

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird dahingehend festgelegt, daß ihre Anzahl auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht wird.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

## 3. Ökologische Vorschriften ( § 74 Abs. 3 LBO )

### Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden.

Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

## 4. Ordnungswidrigkeiten ( § 75 LBO )

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften ( § 74 LBO ) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

## III. Kennzeichnungen ( § 9 Abs. 5 BauGB )

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

## IV. Hinweise

### 1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Zone III A.

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Abwasserkanäle und Leitungen sind im Wasserschutzgebiet entsprechend ATV - Arbeitsblatt A 142 auszuführen.

### 2. Bodenschutz

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



3. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist ( § 20 Denkmalschutzgesetz ).

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.

5. Alllasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird verwiesen.

6. Energiegewinnung

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

7. Dachflächenwasser

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

Lauda-Königshofen, den 29. August 1997  
Stadtbaupamt

  
Münch

