

**STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN**

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
DES BEBAUUNGSPLANS DER  
STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN,  
STADTTEIL KÖNIGSHOFEN  
„BECKSTEINER WEG“ 3. ERWEITERUNG**

**FASSUNG VOM 03.06.2024**

**Ausgefertigt**

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem  
Satzungsbeschluss des Gemeinderates  
vom ..... überein.

Lauda-Königshofen, den

**Planverfasser**

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH  
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....

Bürgermeister

.....

Dienstsiegel

.....

Planverfasser

## Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	2
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	2
2.1.1	Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO).....	2
2.1.2	Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO).....	2
2.2	Immissionsschutz.....	3
2.3	Maß der baulichen Nutzung .....	4
2.3.1	Grundflächenzahl.....	4
2.3.2	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
2.3.3	Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
2.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen .....	5
2.4.1	Abweichende Bauweise.....	5
2.4.2	Baugrenze .....	5
2.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	5
2.5.1	Garagen und Stellplätze .....	5
2.6	Verkehrsflächen .....	5
2.6.1	Verkehrsfläche.....	6
2.6.2	Straßenbegrenzungslinie .....	6
2.6.3	Verbot der Ein- und Ausfahrt.....	6
2.7	Flächen für Versorgungsanlagen.....	6
2.7.1	Versorgungsfläche .....	6
2.8	Hauptversorgungsleitungen.....	6
2.8.1	unterirdisch .....	6
2.9	Grünflächen .....	7
2.9.1	Öffentliche Grünfläche .....	7
2.9.2	Private Grünfläche .....	7
2.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
2.10.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft .....	7
2.10.2	Grundwasser .....	7

2.10.3	Betriebliche Umgangsflächen .....	7
2.10.4	Bodeneingriffe.....	8
2.10.5	Schädliche Bodenveränderungen .....	8
2.10.6	Böschungen.....	8
2.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ...	8
2.11.1	Flächenumgrenzung zum Anpflanzen .....	8
2.11.2	Bepflanzung.....	9
2.11.3	Pflanz-/Artenliste.....	9
2.12	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen 11	
2.12.1	Insektenschonende Beleuchtung .....	12
2.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	12
2.13.1	Grenze des Geltungsbereichs.....	12
2.13.2	Aufhebungsbereich Bebauungsplan „Becksteiner Weg“ und.....	12
	„Becksteiner Weg“, 1. Erweiterung .....	12
2.14	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung .....	12
2.14.1	Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzung.....	12
2.15	Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter.....	12
2.15.1	Entdeckung von Funden .....	12
2.15.2	Altablagerungen.....	13
2.15.3	Beachtung Bodenschutzgesetz.....	13
2.15.4	Abräumen von Gehölzen und sonstiger Vegetation .....	13
2.15.5	Regenerative Energiesysteme .....	15
2.15.6	Duldung von Beleuchtungseinrichtungen .....	15
2.15.7	Brauchwasseranlagen .....	15
2.15.8	Flurstücknummer .....	16
2.15.9	Bestehende Grenzen .....	17
2.15.10	Wassergefährdende Stoffe .....	17
2.15.11	Wasserschutzgebiet.....	17
2.15.12	Überschwemmungsgebiet.....	17
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO).....	18
3.1	Dächer .....	18
3.1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude .....	18
3.1.2	Dacheindeckung .....	18
3.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	18

3.3	Antennen.....	19
3.4	Niederspannungsfreileitungen.....	19
3.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	19
3.6	Einfriedungen.....	19
3.7	Werbeanlagen.....	20
3.8	Drainagen .....	20
3.9	Ordnungswidrigkeiten.....	20

---

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN,  
STADTTEIL KÖNIGSHOFEN  
„BECKSTEINER WEG“ 3. ERWEITERUNG**

---

**1 RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802).
- Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) in Kraft getreten am 25. November 2023.

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

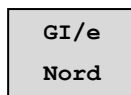
## 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 9 BauNVO)

#### 2.1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

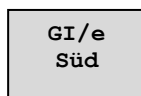


Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.  
Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Einschränkung:

Alle in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Spalte 1 aufgeführten Vorhaben und die im Anhang 1 zur 4. BImSch-Verordnung unter Spalte 1 aufgeführten Vorhaben sind nur nach Vorprüfung und Zustimmung des Gemeinderates ausnahmsweise zugelassen.

#### 2.1.2 Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)



Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.  
Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Einschränkung:

Alle in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Spalte 1 aufgeführten Vorhaben und die im Anhang 1 zur 4. BImSch-Verordnung unter Spalte 1 aufgeführten Vorhaben sind nur nach Vorprüfung und Zustimmung des Gemeinderates ausnahmsweise zugelassen.

## 2.2 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente  $LEK$  nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

	Basiskontingente		Erhöhte Kontingente	
	LEK tagsüber	LEK nachts	LEK tagsüber	LEK nachts
Gebiet k	GE-/GI-Flächen BP Becksteiner Weg, MI-Flächen BP Eisenbahnstraße, MI- und WM-Flächen BP Hexenstock (nördl. der Straße Tuchweiher)		MI-Flächen BP Hexenstock (südl. der Straße Tuchweiher), GE-Flächen BP Eisenbahnstraße, MI-Flächen am Forellenweg, Wohnbebauung Bachmühle 1 (MI), Wohnbebauung Roter Weg (MI), Wohnbebauung Beckstein (WA), W-Flächen im FNP Lauda Süd	
Teilfläche i	LEK tagsüber	LEK nachts	LEK tagsüber	LEK nachts
GI/e Nord	63	48	68	55
GI/e Süd	62	47	67	53

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $LEK_i$  zu ersetzen ist. Der Nachweis über die Einhaltung der Geräuschkontingente ist in den Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst (z. B. Büronutzungen) ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen. Die im

Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten Y0508/005-01-002 vom 07.03.2019 ermittelt.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 BauNVO)

#### 2.3.1 Grundflächenzahl

##### 2.3.1.1 Grundflächenzahl GRZ

**0,9** Grundflächenzahl GRZ im Industriegebiet (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

##### 2.3.1.2 Geschossflächenzahl GFZ

**1,0** Grundflächenzahl GFZ im Industriegebiet (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

#### 2.3.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

##### 2.3.2.1 Gebäudehöhe

**GH** Gebäudehöhe, siehe Einschrieb im Plan.

Die Gebäudehöhe im GI ist als Höchstmaß auf 16,00 m festgesetzt.

##### 2.3.3 Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstgrenze.

Die Gebäudehöhe errechnet sich aus dem Schnitt des natürlichen Geländes bzw. der Straßenhöhe in der Mitte des Grundstückes bis zur Oberkante Dachhaut der, der Straße zugewandten, Seite des Gebäudes.

Ausnahmen wie Schornsteine, Antennen usw. sind aus betriebsbedingten Gründen zulässig.



## 2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

### 2.4.1 Abweichende Bauweise

**a** Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Abweichende Bauweise, d. h. offen mit Baukörper, die durch die jeweiligen Baugrenzen in ihren Ausmaßen vorgegeben sind.

### 2.4.2 Baugrenze



(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

## 2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

### 2.5.1 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nicht in den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 2.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 2.6.1 Verkehrsfläche



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 2.6.2 Straßenbegrenzungslinie



### 2.6.3 Verbot der Ein- und Ausfahrt



## 2.7 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

### 2.7.1 Versorgungsfläche



#### 2.7.1.1 Zweckbestimmung

##### 2.7.1.1.1 Elektrizität



## 2.8 Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### 2.8.1 — — unterirdisch

Zweckbestimmung:

A Abwasser

W Wasserversorgung

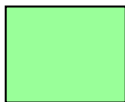
## 2.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 2.9.1 Öffentliche Grünfläche



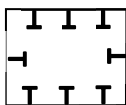
### 2.9.2 Private Grünfläche



## 2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 2.10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

### 2.10.2 Grundwasser

Wenn bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen wird, ist dies entsprechend § 49 (2) WHG unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltschutzamt) anzuzeigen.

### 2.10.3 Betriebliche Umgangsflächen

Betriebliche Umgangsflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten. Das anfallende Abwasser, häusliches und gewerbliches Abwasser sowie

Niederschlagswasser von befestigten Flächen sind an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

### 2.10.4 Bodeneingriffe

Bei Erdarbeiten muss das Aushubmaterial auf einer Halde zwischengelagert und eine chemische Analyse des Bodens sollte nach der BBodSCHV bzw. Ersatzbaustoffverordnung durchgeführt werden.

Erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial ist getrennt zu halten. Die Entsorgung des Bodens erfolgt nach den Vorschriften des Abfallrechts.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

### 2.10.5 Schädliche Bodenveränderungen

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

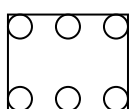
### 2.10.6 Böschungen

Entstehende Böschungen sind mit einer Mindestneigung von 1:1,5 anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.

## 2.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

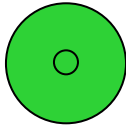
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 2.11.1 Flächenumgrenzung zum Anpflanzen

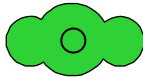


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie zum Erhalt der bestehenden Bäume innerhalb der Umgrenzung.

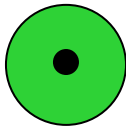
**2.11.1.1 Anpflanzen von Bäumen**



**2.11.1.2 Anpflanzen von Sträuchern**



**2.11.1.3 Erhalten von Bäumen**



**2.11.2 Bepflanzung**

Die im Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Ziffer 6.2.2 und 6.2.3 festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sowohl im, als außerhalb des Geltungsbereiches, sind fester Bestandteil des Bebauungsplanes und verbindlich zu beachten und umzusetzen.

**2.11.3 Pflanz-/Artenliste**

Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	●	
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●

Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●
Quercus robur (Stieleiche) *		●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *		●
Tilia platiphyllos (Sommerlinde) *		●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Bei den mit "\*" gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzung im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Empfohlene Saatgutmischung

Für öffentliche Grünflächen soll die Saatgutmischung Fettwiese verwendet werden. Das Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

**2.12 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 2.12.1 Insektenschonende Beleuchtung

Die Straßen- und Wegbeleuchtung sind mit insektenschonenden Lampen und Leuchtmitteln gemäß dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Die Leuchtkörper sind so zu wählen, dass das Licht nach unten abgestrahlt wird und kein Streulicht erzeugt wird.

### 2.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2.13.1 Grenze des Geltungsbereichs



#### 2.13.2 Aufhebungsbereich Bebauungsplan „Becksteiner Weg“ und „Becksteiner Weg“, 1. Erweiterung



### 2.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

#### 2.14.1 Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzung



### 2.15 Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

#### 2.15.1 Entdeckung von Funden

Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalbehörde oder der Gemeinde zu melden. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist



einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb wird auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) hingewiesen.

### 2.15.2 Altablagerungen

Beim Verdacht von Altablagerungen auf den Baugrundstücken ist von den Bauherren sofort die Stadt zu verständigen.

### 2.15.3 Beachtung Bodenschutzgesetz

Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubs auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

### 2.15.4 Abräumen von Gehölzen und sonstiger Vegetation

Gehölze in den von Baumaßnahmen betroffenen Flächen sind vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen. Bei den Gehölzen um den Schotterplatz im Süden bleiben die Wurzelstöcke zunächst im Boden (siehe Zauneidechsen).

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation in den künftigen Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter oder auch die Dorngrasmücke im Baufeld Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

Um zu verhindern, dass Zauneidechsen verletzt oder getötet werden, müssen sie aus den entfallenden Lebensstätten im Plangebiet in die angrenzende Lebensstätte auf der Streuobstwiese im Westen vergrämt werden.

Dabei muss folgendermaßen vorgegangen werden:

- Die Hecke und die Sträucher am Rand des Schotterplatzes im Süden werden zwischen dem 1.10 und dem 28.2 gefällt, bzw. auf den Stock gesetzt. (vgl. Vögel). Wurzeln und Wurzelstöcke bleiben zunächst im Boden. Astwerk und weiteres Schnittgut ist unverzüglich abzuräumen.
- Die entfallenden Lebensstättenflächen um den Schotterplatz werden Ende Februar/Anfang März möglichst kurz gemäht. Das Mähgut wird abgeräumt. Alle sonstigen, Deckung bietenden Strukturen (Holz, Steine, etc.) werden abgeräumt. Die Flächen sollen dabei nicht befahren werden.
- Ab Anfang April werden die entfallenden Lebensstättenflächen mit Hackschnitzeln in Höhe von rd. 10 cm abgedeckt.
- Zudem werden die Lebensstätten um den Schotterplatz mit Reptilienzäunen umzäunt.

Die Umzäunung bleibt in Richtung der Streuobstwiese im Westen offen. Die Zauneidechsen sollen, sobald sie aus der Winterstarre erwachen, in die Lebensstätte auf der Wiese abwandern.

- Die Vergrämung ist durch fachkundiges Personal zu begleiten, das die Ausführung begleitet und insbesondere die Einzelmaßnahmen terminiert und freigibt.
- Nach ca. 3-4 Wochen, der genaue Zeitpunkt hängt von der Witterung ab, werden die entfallenden Lebensstätten in Richtung der Streuobstwiese im Westen abgeräumt. Die Wurzelstubben werden gezogen, die Hackschnitzel abgetragen und die Vegetationsschicht mit dem Oberboden abgeschoben.

Die Zäune um die entfallenden Lebensstättenflächen werden abgebaut und an der Grenze der erhalten bleibenden Lebensstätten wieder aufgebaut (im nördlichen Teil des Flst.Nr. 4058 und an der Grenze Flst.Nr. 4217/4218).

Die Zäune bleiben bis zum Ende der Bauarbeiten bestehen.

### 2.15.5 Regenerative Energiesysteme

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in der Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Tauberaue Lauda-Königshofen“ eingeschränkt. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis -Umweltschutzamt- zu prüfen.

### 2.15.6 Duldung von Beleuchtungseinrichtungen

Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Ausbauplan. Nachträgliche Umstellung auf Wunsch des Grundstückseigentümers erfolgt auf eigene Kosten.

### 2.15.7 Brauchwasseranlagen

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen empfohlen. Die Erstellung von Zisternen ist in den Bauvorlagen darzustellen. Die Zisternen müssen einen Überlauf besitzen, welcher an den Mischwasserkanal angeschlossen wird.

#### **Anzeigepflichten in Bezug auf Nichttrinkwasseranlagen gem. Abschnitt 3 § 12 Trinkwasserverordnung vom 20.06.2023**

Der Betreiber einer Gebäudewasserversorgungsanlage hat in Bezug auf eine im selben Gebäude betriebene Nichttrinkwasseranlage nach § 2 Nummer 10 Buchstabe a dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis- Gesundheitsamt folgendes anzuzeigen:

1. die Errichtung der Nichttrinkwasseranlage spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung und
2. die Stilllegung der Nichttrinkwasseranlage innerhalb von drei Tagen nach der Stilllegung.

Bei der Planung, Errichtung, Instandhaltung und Betrieb von Wasserversorgungsanlagen sind nach Abschnitt 3 § 13, Abschn. 3 und 4 Trinkwasserverordnung vom 20.06.2023 folgendes zu beachten:

(3) Wasserversorgungsanlagen dürfen nur dann mit einer Nichttrinkwasseranlage verbunden werden, wenn die Wasserversorgungsanlagen mit einer Sicherungseinrichtung ausgestattet sind, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

(4) Ist neben einer Wasserversorgungsanlage eine Nichttrinkwasseranlage vorhanden, hat der Betreiber der Wasserversorgungsanlage sicherzustellen, dass

1. die Leitungen der Wasserversorgungsanlage und die Leitungen der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft und unverwechselbar nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gekennzeichnet sind,
2. die Stellen zur Entnahme von Wasser aus der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft dahingehend gekennzeichnet sind, dass es sich nicht um Trinkwasser handelt, und
3. die Stellen zur Entnahme von Wasser aus der Nichttrinkwasseranlage gegen einen versehentlichen Gebrauch des Wassers für in § 2 Nummer 1 genannte Zwecke gesichert sind.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 12 an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten.

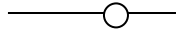
Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt.

Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Stadt Lauda-Königshofen anzuzeigen.

### 2.15.8 Flurstücknummer

**4085**

### 2.15.9 Bestehende Grenzen



### 2.15.10 Wassergefährdende Stoffe

Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis anzuzeigen.

### 2.15.11 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Tauberaue, Rechtsverordnung (RVO) vom 24.05.1994 (128-215). Das Schutzpotalential der Grundwasserüberdeckung ist im Plangebiet als „gering“ eingestuft.

Die Bestimmungen der RVO vom 24.05.1994 sind zu beachten.

Auf Grund der Lage im WSG, Schutzzone III A, ist besonders darauf zu achten, dass bei Einschnitten in das Gelände die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in ihrer Funktion erhalten bleibt. Ist ein erheblicher Eingriff innerhalb dieser Überdeckung geplant und eine Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu besorgen, ist ein Baugrundgutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung durchzuführen.

Anlagen zum Umschlag von oder zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind entsprechend der Vorgaben der Rechtsverordnung 128-215 des festgesetzten Wasserschutzgebietes sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 zu errichten und zu betreiben.

### 2.15.12 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch zum Teil in einem Risikogebiet (HQ<sub>extrem</sub>). Gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Heizölverbraucheranlagen dürfen gemäß § 78 c WHG in diesen Gebieten nicht mehr errichtet werden.

### 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBL. S. 358), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBL. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.

#### 3.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 LBO)

##### 3.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Freie Dachform.

Dachneigung 0 – 30 Grad.

##### 3.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung dürfen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne mit Ausnahmen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen verwendet werden.

Eine beschichtete verwitterungsfeste metallische Dacheindeckung ist zulässig.

Eine Dachbegrünung ist zulässig und wird gewünscht, da sie helfen, die klimatischen Verhältnisse im Industriegebiet zu verbessern.

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen. Sollte die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser dezentral erfolgen (flächenhafte Versickerung über 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser, Einleitung in ein Gewässer), ist ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis erforderlich. Hierfür wären die hydraulische und stoffliche Gewässerverträglichkeit nachzuweisen.

#### 3.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur in Holz (zimmermannmäßiger Konstruktion), Stahl-, Glas- oder Massivbauweise zulässig.

#### 3.3 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne (Terrestrische und Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

#### 3.4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

#### 3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten dürfen aufgrund der gewerblichen Nutzung und der Lage im Wasserschutzgebiet nur mit wasserundurchlässigem Material hergestellt werden.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von Schottergärten nicht zulässig.

#### 3.6 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gegenüber den öffentlichen Verkehrs- und Entwässerungsflächen sind offene Einfriedungen bis 2,00 m Höhe und mit min. 0,50 m Abstand von den öffentlichen Flächen zulässig.

#### 3.7 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Aufgeständerte Werbeanlagen sind bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

#### 3.8 Drainagen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zum Schutz des Wasserhaushaltes dürfen grundsätzlich keine Drainagen verbaut werden. Drainagen können zur Erstellung von Baukörpern temporär an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Nach Fertigstellung der Baukörper müssen die Drainagen wieder abgetrennt und verschlossen werden. Eine dauerhafte Ableitung über den Mischwasserkanal ist nicht erlaubt.

#### 3.9 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 und Abs. 4 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Hinweis:

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 € geahndet werden.