



Stadt **Lauda-Königshofen**

**BEBAUUNGSPLAN „GROSSER FLUR II“ (WA)  
IN LAUDA  
MAIN-TAUBER-KREIS**

Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (Teil B)

Datum: 07.12.2020

Untere Torstraße 21  
97941 Tauberbischofsheim  
Telefon: 09341 8909-0  
[www.ibu-gmbh.com](http://www.ibu-gmbh.com)

**ibu**

Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen und  
Umwelttechnik mbH

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)</b>	<b>4</b>
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Mass der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	4
4. Höhenlage der baulichen Anlagen	5
5. Stellung baulicher Anlagen	5
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
7. Förderung Mietwohnungsbau	5
8. Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen	5
9. Verkehrsflächen	6
10. Öffentliche Grünflächen	6
11. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebot	6
12. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
13. Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	9
14. Leitungsrechte	10
15. Flächen für Versorgungsanlagen	10
16. Hauptversorgungsleitungen	10
17. Pflichten des Eigentümers	10
18. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	10
19. Verbrennungsverbot / -einschränkung	10
20. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	11
21. Räumlicher Geltungsbereich	11
<b>II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)</b>	<b>12</b>
1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
2. Werbeanlagen	12
3. Stellplätze	12
4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	13
5. Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländegestaltung, Stützmauern	13
6. Einfriedungen	14
7. Antennen- und Satellitenanlagen	14
8. Ordnungswidrigkeiten	14
<b>III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>15</b>
1. Baugrund	15
2. Bodenschutz	15
3. Altlasten	15
4. Denkmalschutz / Bodenfunde	15
5. Schutzgebiete	16
6. Energiegewinnung / Klimaschutz	16
7. Ver- und Entsorgungsanlagen	17
8. Starkregenvorsorge	17
9. Grundwasser	17
10. Massnahmen gegen Sickerwasser	18
11. Landwirtschaftliche Immissionen	18
12. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	18
13. Nachbarschaftsrecht	18
14. Freiflächengestaltung	18

Projektleitung / Bearbeitung:

**Elmar Göbel**



Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH  
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim

## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch - BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
<b>Baunutzungsverordnung - BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
<b>Planzeichenverordnung - PlanZV</b>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
<b>Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO</b>	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes "Großer Flur II"** in Lauda wird in Ergänzung zur Planzeichnung -Teil A- folgendes festgesetzt.

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis § 11 BauNVO)

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen.

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

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

### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

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

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

### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 6 BauNVO i. V. mit § 2 LBO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone ausgewiesen. Ausnahmsweise ist ein weiteres Vollgeschoss zugelassen, wenn das Untergeschoss eines Gebäudes durch die Höhenlage bedingt ein Vollgeschoss wird und die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen eingehalten sind.

### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) werden als Höchstmaß für Gebäude mit geneigter Dachform und für Gebäude mit Satteldach in der Nutzungsschablone ausgewiesen. Bei Gebäuden mit freier Dachform werden zusätzlich die Gebäudehöhen GH bei Gebäudeausführung mit Flachdach festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt zwischen den Außenflächen der Gebäudewand und der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt bei Pultdächern, versetzten Pultdächern und Schmetterlingsdächern.

Die Gebäudehöhe (GH) bei Ausführung mit Flachdach wird zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Attika als höchster Bezugspunkt ermittelt.

Notwendige technische Aufbauten und Einrichtungen dürfen die festgesetzten Höchstmaße der festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise überschreiten.

## 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

### 3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen des Planteils ist eine offene Bauweise i. S. des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Hausgruppen sind nicht zulässig.

Die maximale Gebäudelänge im Planbereich ist auf 18 m begrenzt. Ausgenommen hiervon ist das Gebäude auf dem Baugrundstück 7. Die Gebäudelänge auf dem Grundstück 7 ist nicht beschränkt und ergibt sich anhand der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

## 4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage wird über die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) der Hauptgebäude bestimmt.

Die jeweils anzuwendenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) sind in der Planzeichnung ausgewiesen und als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb für das jeweilige Grundstück festgesetzt. Abweichungen mit maximal +0,3 m über der anzuwendenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bzw. mit maximal -0,1 m unter der anzuwendenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhe sind zulässig.

## 5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Ausrichtung der Baufenster in Verbindung mit der Erschließungsstruktur vorgegeben. Die Gebäude sind grundsätzlich parallel oder senkrecht zu dieser Struktur anzuordnen. Konkrete Hauptfirstrichtungen sind nicht festgesetzt.

## 6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) ist auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte für alle Baugebietszonen mit Ausnahme des Baugrundstücks Nr. 7 beschränkt.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Baugrundstück Nr. 7 ist nicht begrenzt.

## 7. FÖRDERUNG MIETWOHNUNGSBAU

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Auf dem Baugrundstück Nr. 7 ist nur ein Wohngebäude zulässig, in dem mindestens 30% der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gebaut werden.

## 8. GARAGEN, CARPORTS, STELLPÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

### 8.1 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 12 BauNVO)

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen.

Zur Verkehrsfläche sind vor Garagen mindestens 5 m, vor Carports mindestens 2 m Abstand einzuhalten. Die maximale Zufahrtslänge ist auf 10 m beschränkt. Stellplätze sind direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche zu errichten.

Werden Garagen oder Carports längs zur Verkehrsfläche errichtet, ist ein seitlicher Abstand vom mindestens 1 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

### 8.2 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind – soweit als Gebäude (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen – auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

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

## 9. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen sowie die Fuß- und Radwege sind als öffentlicher Verkehrsraum entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung dargestellt.

Die im Lageplan dargestellte Aufteilung der Haupteerschließungsstraße (Fortsetzung / Verlängerung der Abt-Knittel-Allee) ist in ihren Abmessungen und in ihrer Gestaltung dem vorhandenen Ausbaustand im bestehenden Baugebietsteil „Großer Flur“ anzugleichen (Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen).

Die festgelegten Mischverkehrsflächen in den sonstigen Erschließungsstraßen und Wohnwegen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen gestaltet werden.

Der dargestellte Weg am östlichen Baugebietsrand ist eine Verlängerung des bereits bestehenden Fußweges in der öffentlichen Grünfläche. Der Weg ist wasserdurchlässig zu gestalten.

Der dargestellte Weg am westlichen Baugebietsrand ist eine Weiterentwicklung des bestehenden asphaltierten Fuß- und Radweges.

In der Planzeichnung sind die geplanten Straßenhöhen der Erschließungsstraßen und Wohnwege eingetragen (gemäß Entwurfsplanung zu den Verkehrsanlagen); diese können sich im Zuge der Bauausführung geringfügig verändern.

## 10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünanlage entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.

### 10.1 Öffentliche Grünanlage am Ostrand

Die Grünanlage am Ostrand des Planbereiches stellt die Fortsetzung der Grünanlage des bestehenden Baugebietes „Großer Flur“ dar. Die Grünanlage ist als Rasen / Wiesenfläche (RSM Regio-Saatgut) anzulegen. In Teilbereichen ist die Grünanlage entsprechend des Planeinschriebs als Extensivgrünland anzulegen und zu unterhalten (siehe Ziffer 12). Randliche Gehölzstrukturen tragen zur Abschirmung und Gliederung der verschiedenen Bereiche bei.

Innerhalb der Grünfläche ist neben der grünordnerischen Gestaltung, die Anlage eines Fußweges sowie dem Charakter der Grünanlagen angemessene funktionale Aufenthaltszonen zulässig. Die Oberfläche des Fußweges ist wasserdurchlässig zu gestalten. Innerhalb der Rasen- und Wiesenfläche östlich des Grundstücks 7 werden zudem Spielplätze (-bereiche) für Kleinkinder zugelassen.

Die im Plan dargestellten Wegeführung innerhalb der Grünflächen kann entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung geringfügig abweichen. An die jeweiligen Endpunkte (Anschlusspunkte) an das bestehende Erschließungsnetz muss jedoch angeschlossen werden.

### 10.2 Öffentliches Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün

Im Bereich der Straßenfortsetzungen „Abt-Knittel-Allee“ und „Carl-Reichert-Weg“ sowie der Erschließungsstraße 1 werden öffentliche Grünflächen und -streifen für Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün festgesetzt. Die Fläche ist als Rasen-/ Wiesenfläche anzulegen; dazu ist eine gebietsheimische Saatgutmischung (RSM Regio-Saatgut) anzusäen.

Hinweis: Private Grünanlagen sind nicht ausgewiesen. Die Gestaltung der privaten Grünanlagen auf den Baugrundstücken ist in den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

## 11. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZGEBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 11.1 Pflanzgebot 1 – Pflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück bzw. pro 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder drei heimische standortgerechte Sträucher gemäß nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Stammumfang des Laubbaums zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 150 cm aufweisen

## 11.2 Pflanzgebot 2 – Straßenbegleitgrün

Als Straßenbegleitgrün in der geplanten Verlängerung der Abt-Knittel-Allee und in der Erschließungsstraße 1 sowie im Bereich der Parkplätze in der geplanten Verlängerung Carl-Reichert-Weg sind entsprechend der Ausweisung in der Planzeichnung Bäume aus der Pflanzenliste 1 und 2 mit einem Stammumfang von mind. 16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Verlängerung der Abt-Knittel-Allee als Haupterschließungsstraße ist analog der bestehenden Straße als Allee zu gestalten und zu unterhalten.

Die Freiräume zwischen den Bäumen im Begleitgrünstreifen der Erschließungsstraße 1 sind mit Strauch- und Heckengehölzen zu ergänzen.

## 11.3 Pflanzgebot 3 – Pflanzungen auf der öffentlichen Grünanlage am Ostrand

Die Grünanlage am Ostrand des Planbereiches ist zu ca. 30 % mit freiwachsenden Heckengehölzen (Gehölzgruppen und Einzelbäume) gemäß beiliegender Pflanzliste partiell zu bepflanzen. Die Heckengehölze sollen einen Anteil von mindestens 20 % an Laubbäumen (und / oder Heistern) aufweisen. Alternativ zu den Laubbäumen sind auch Obstbäume (regionale Obstbaumsorten) zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Stammumfang der Laubbäume zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 150 cm aufweisen.

## 11.4 Umsetzung der Anpflanzungen

Alle zur Gestaltung und zum Ausgleich auf öffentlichen Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind entsprechend des Baufortschritts bzw. der fertiggestellten Bebauung auf den privaten Baugrundstücken (spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung) zu realisieren. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 11.5 Liste für Gehölzpflanzungen

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Auf Bodendeckerpflanzungen und Ziergehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen und unter Berücksichtigung der Erhaltung und Schaffung eines naturnahen Landschaftsbildes zu verzichten.

Folgende Arten zählen zur heimischen standortgerechten Vegetation:

### Pflanzenliste 1: Laubbäume, großkronig

---

⊕ Bergahorn	Acer pseudoplatanus
⊕ Buche	Fagus sylvatica
⊕ Esche	Fraxinus excelsior
⊕ Hängebirke	Betula pendula
⊕ Silberweide	Salix alba
⊕ Sommerlinde	Tilia platyphyllos
⊕ Spitzahorn	Acer platanoides
⊕ Stieleiche	Quercus robur
⊕ Traubeneiche	Quercus petraea
⊕ Winterlinde	Tilia cordata
⊕ Zitterpappel	Populus tremula

### Pflanzenliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

---

⊕ Elsbeere	Sorbus torminalis
⊕ Faulbaum	Frangula alnus
⊕ Feldahorn	Acer campestre
⊕ Hainbuche	Carpinus betulus
⊕ Salweide	Salix caprea
⊕ Schwarzerle	Alnus glutinosa
⊕ Speierling	Sorbus domestica
⊕ Traubenkirsche	Prunus padus
⊕ Vogelkirsche	Prunus avium
⊕ Obsthochstämme in Sorten	

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

---

⊕ Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
⊕ Fahlweide	(Salix rubens)
⊕ Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
⊕ Grauweide	(Salix cinera)
⊕ Hasel	(Corylus avellana)
⊕ Hundsrose	(Rosa canina)
⊕ Korbweide	(Salix viminalis)
⊕ Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
⊕ Liguster	(Ligustrum vulgare)
⊕ Mandelweide	(Salix trandra)
⊕ Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
⊕ Purpurweide	(Salix purpurea)
⊕ Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
⊕ Schlehe	(Prunus spinosa)
⊕ Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
⊕ Traubenholunder	(Salix racemosa)
⊕ Weinrose	(Rosa rubiginosa)
⊕ Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata)

### Pflanzenliste 4: Obstbäume (lokale Obstsorten)

---

⊕ Apfelsorten:	Bittenfelder, Blenheim, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Engelsberger, Gehrers Rambour, Glockenapfel, Hauxapfel, Jakob Fischer, Kardinal Bea, Öhringer Blutstreifling, Teuringer Rambour.
⊕ Birnensorten:	Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneu, Luxemburger Mostbirne, Palmischbirne, Pastorenbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

### 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

### Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen

---

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

⊕ Großkroniger Laubbaum:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm bis 18 cm
⊕ Obstbaum:	Hochstamm, Stammumfang 10 cm bis 12 cm
⊕ Sträucher:	3 x verpflanzt mit Drahtballen, Höhe mindestens 150 cm

## 12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 12.1 Teilbereich der öffentlichen Grünanlage am Ostrand –Extensivgrünland

Die öffentliche Grünanlage am Ostrand des Planbereiches ist in Teilbereichen als extensive Wiese anzulegen und zu unterhalten (siehe Planeinschrieb).

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Förderung eines Lebensraums für einheimische Pflanzen, Insekten und anderen Tieren wird für Teilflächen innerhalb dieser Grünanlage im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend Einschrieb in der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

- ⊕ Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch Ansaat der Fläche mit regionalem Saatgut (RSM 8.1 Regio-Saatgut) in Verbindung mit dem Pflanzgebot 3
- ⊕ Zur Aushagerung viermalige Mahd in den ersten 4 Jahren. Danach extensive zweischürige Mahd (erste Mahd Mitte Juni, zweite Mahd ab 01.09.) mit Mähgutabfuhr
- ⊕ Verzicht auf Düngung

### 12.2 Bauvorbereitenden Maßnahmen / Maßnahmen während den Erschließungsarbeiten

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen, Handlungspflichten und Verhaltensweisen umzusetzen:

- ⊕ Vergrämungsmaßnahme Bodenbrüter - Liegt der Planbereich „Großer Flur II“ vor der Bebauung längere Zeit brach, muss durch Mähen oder Mulchen im Turnus von zwei Wochen verhindert werden, dass Strukturen entstehen, in denen Bodenbrüter Nester anlegen könnten.
- ⊕ Sicherung Lebensraum Zauneidechsen - Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die potentielle Lebensstätte von Zauneidechsen auf der Straßenböschung der K 2832 während des Ausbaus des angrenzenden bestehenden Graswegs zum Fuß- und Radweg zu schützen ist. Entlang der Südwestgrenze des Plangebiets ist daher für die Dauer der Bauarbeiten ein Schutzzaun aufzustellen, der das Lagern und Abstellen von Materialien sowie das Befahren durch Fahrzeug und sonstigen Baumaschinen auf der Lebensstättenfläche verhindert.
- ⊕ Bodenschutz - Baustelleneinrichtungen und Einrichtung von Lager- und Verkehrsflächen im Zuge der Baugebietserschließung sind generell auf den Geltungsbereich des Baugebiets zu beschränken. Zusätzliche Flächen dürfen nicht beansprucht bzw. beeinträchtigt werden.

## 13. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 13.1 Lärmpegelbereiche

In der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) sind die Bauplätze/-flächen gekennzeichnet, die in den Lärmpegelbereichen III und IV für den Zeitbereich sowohl tags als auch nachts liegen.

Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- ⊕ Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume: ab Lärmpegelbereich III
- ⊕ Büroräume und ähnliche Räume: ab Lärmpegelbereich IV

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 4. September 2020 (A 6278).

Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans „Großer Flur II“.

### 13.2 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind zur Straßen- und Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig (geringer Blauanteil im Farbspektrum). Geeignet sind z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED's mit Farbtemperaturen bis 3.000 K.

## 14. LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### 14.1 Leitungsrecht entsprechend Planeinschrieb

Die ausgewiesene Fläche für Leitungsrecht (LR) auf dem Baugrundstück Nr. 4 am südöstlichen Plangebietsrand dienen der Stadt Lauda-Königshofen zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und sind entsprechend zu belasten. Die Ausübung der Rechte darf auf Dritte übertragen werden.

### 14.2 Leitungsrechte ohne zeichnerische Darstellung

Zur Verlegung der Hausanschlüsse wird für die Stadt Lauda-Königshofen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen je Baugrundstück ein Leitungsrecht auf einer Fläche von 5 m Breite und 2 m Tiefe ab der Straßenbegrenzung festgesetzt. Die Baugrundstücke sind entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden. Auf eine Ausweisung im zeichnerischen Teil wird verzichtet, da die genaue Lage sich erst im Zusammenhang mit der konkreten Hochbauplanung ergibt.

## 15. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Fläche für Versorgungsanlagen dient zur Unterbringung einer Trafo-Station der Netze BW GmbH.

## 16. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung -

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. an der Grenze zu den Baugrundstücken Fl.St.Nrn. 10133 und 10134 im Altgebiet „Großer Flur“ verläuft eine Telekommunikationslinie der Telekom. Diese Telekommunikationslinie wird im Zuge der Erschließung umverlegt.

Innerhalb des Wirtschaftsweges Fl.St.Nr. 1489 verläuft ein 20 kV-Kabel (Mittelspannung) der Netze BW GmbH mit Verlauf von Nordosten nach Südwesten. Dieses Mittelspannungskabel wird im Zuge der Erschließung umverlegt.

## 17. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer 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.

## 18. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Lauda-Königshofen entschieden wird.

## 19. VERBRENNUNGSVERBOT / -EINSCHRÄNKUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich darf in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.

## **20. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB u. § 12 Abs. 5 StrG)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des angrenzenden Straßenkörpers und zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den öffentlichen Verkehrsanlagen und den Baugrundstücken erforderlich werden, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten und Bordsteinen, Fundamente der Straßenbeleuchtung), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind ebenfalls von den Grundstückseigentümern zu dulden.

## **21. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes „Großer Flur II“** in Lauda werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachformen und Dachgestaltung

Die **Dachformen** sind entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Im Geltungsbereich sind Bereiche mit freier Dachform, mit geneigter Dachform und mit Satteldach festgelegt. In Bereichen mit freier Dachform sind alle Dacharten zulässig. In Teilbereichen mit geneigter Dachform sind alle Dacharten mit Dachneigungen von mindestens 15° zugelassen.

Grundsätzlich sind folgende Einschränkungen zu berücksichtigen:

- ⊕ Flachdächer sind zum Teilausgleich der Eingriffe dauerhaft zu begrünen.
- ⊕ Unbegrünte Flachdachbereiche sind ausnahmsweise zugelassen, bis zu einem Flächenanteil von 25% der gesamten Dachfläche.
- ⊕ Bei einer Terrassennutzung von Flachdachbereichen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze einzuhalten.
- ⊕ Pultdächer, auch in versetzter Form, und Schmetterlingsdächer dürfen eine Dachneigung von 25° zur Waagrechten nicht überschreiten.
- ⊕ Bei Sattel- und Walmdächern wird die maximale Dachneigung auf 45° zur Waagrechten beschränkt.

Als **Dachdeckung** sind rote bis rotbraune sowie mittelgraue bis anthrazitfarbene Dachziegel zulässig sowie Metalleindeckungen wie grauer Titanzink, Kupfer und metallfarbene Bleche.

Glänzende und reflektierende metallische Materialien sind unzulässig.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte 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 Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie (z.B. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

**Dachaufbauten** und **Dacheinschnitte** sind bis max. 40% der zugeordneten Dachfläche zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,50 m nicht unterschreiten.

Dachaufbauten sind einheitlich zu gestalten. Eine asymmetrische Kombination von Dachaufbauten mit Dacheinschnitten auf einer Dachfläche ist unzulässig.

**Doppelhäuser** sind einheitlich in Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung zu gestalten.

#### 1.2 Fassadengestaltung

Als Materialien sind nicht reflektierende bzw. nicht glänzende Baustoffe in gedeckten Farbtönen zu wählen, die das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Fassadengestaltung im Hinblick auf Materialien und auf Farbgebung aufeinander abzustimmen.

### 2. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs bis maximal 1 m<sup>2</sup> zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### 3. STELLPLÄTZE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

#### 3.1 Stellplatzverpflichtung

Auf dem Baugrundstück sind bei einer Wohneinheit 2 Stellplätze, bei 2 Wohneinheiten 3 Stellplätze herzustellen (Stellplatzverpflichtung nach §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).

Die Stellplätze sind so zu errichten, dass sie unabhängig voneinander betrieben werden können.

### 3.2 Stellplatzgestaltung

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die nicht überdachten Abstellflächen und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden (z.B. Pflasterbeläge mit Drainfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, o.ä.).

## 4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Zufahrten, als Zugänge, als Stellplätze, als Terrassen oder als Gartenwege dienen, sind als Vegetationsflächen dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. Gartenelemente wie Blumenwiesen, Trockenmauern, Totholzhaufen, etc. sind wünschenswert.

Die Anlage von Steingärten (Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen) ist nur in begrenztem Umfang zulässig. Ausnahmen stellen maximal 70 cm breite Gebäudetraufstreifen und in die private Gartenfläche integrierte Steingartenflächen mit einem Gesamtumfang von max. 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück dar.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig.

Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

## 5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, GELÄNDEGESTALTUNG, STÜTZMAUERN

(§74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

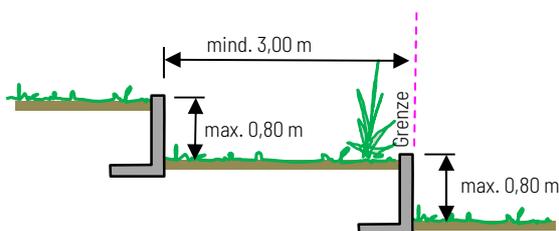
Die Baugrundstücke befinden sich in einem geneigten Gelände; die Topographie ist daher bei der Gebäudeplanung und bei der Gestaltung der Freiflächen und Gartenanlagen zu beachten. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung der unbebauten Flächen sind bis max. 1,5 m Höhe erlaubt. Die Angleichung an die Höhenlage der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Regel durch flachgeneigte Böschungen mit einer maximalen Neigung 1:1,5 herzustellen.

Zur Modellierung der Grundstücks- und Gartenflächen sind Stützmauern in Form von Ortbetonmauern, Betonfertigteilmauern (z.B. L-Steine), Natursteinmauern, Gabionen oder Holzpalisaden bis zu einer Höhe von 0,80 m in Bezug zum ursprünglichen Gelände, auch direkt auf der Grenze, zulässig.

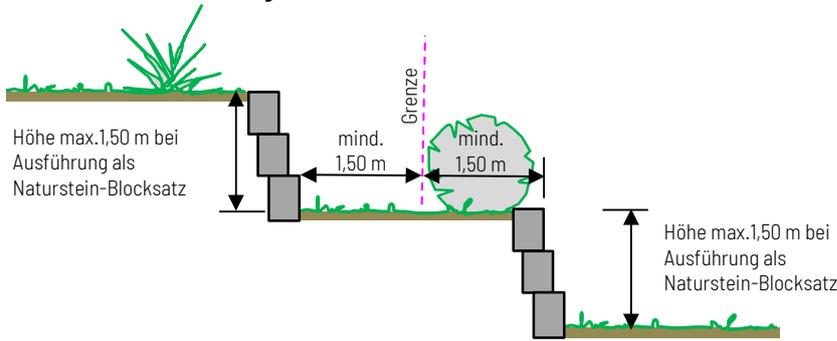
Stützmauern zur Abtreppung der Grundstücks- und Gartenflächen müssen einen Lageversatz von mindestens 3,00 m aufweisen.

### Skizze Regelausführung Stützmauer



Höhere Stützmauern sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, allerdings nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m (= Fußpunkt Stützmauer bis OK Stützmauer) bei Ausführung als Naturstein-Blocksatz. Bei Ausführung der Stützmauerhöhen zwischen  $\geq 0,80$  m und  $\leq 1,50$  m ist ein zwingender Grenzabstand von 1,50 m einzuhalten (entsprechend unten aufgeführter Schemaskizze).

### Skizze Stützmauer in begründeten Ausnahmefällen:



## 6. EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind zulässig:

- ⊕ Stabgitterzäune o.glw. mit davorliegender Abpflanzung oder Holzzäune, Höhe max. 1,0 m
- ⊕ Natursteinmauern oder Gabionen bis 0,80 m über dem natürlichen Gelände bzw. über der befestigten Verkehrsfläche.
- ⊕ An privaten Grundstücksgrenzen sind zusätzlich Einfriedigungen in offener Form als Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune erlaubt, Höhe max. 1,50 m. Am Zufahrtbereich benachbarter Grenzgaragen sind Einfriedigungen auf 1,00 m Höhe zu reduzieren, um die erforderlichen Sichtverhältnisse beim Ausfahren zu gewähren. Bei freiwachsenden Hecken als Einfriedung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist zu beachten, dass der Querschnitt des öffentlichen Verkehrsraumes durch den Bewuchs nicht eingeengt wird. Gegenüber dem angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum und den angrenzenden Baugrundstücken ist mit Einfriedungen in offener Form (Hecken, Sträucher) ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten.
- ⊕ Geschlossene Sichtschutzelemente auf der Grenze sind generell unzulässig.
- ⊕ Gegenüber dem angrenzenden Mischverkehrsflächen und Wege sowie angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Generell ist mit Hecken und Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der geltenden Fassung zu beachten.

## 7. ANTENNEN- UND SATELLITENANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mehr als eine Antennen- und Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig.

## 8. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1. BAUGRUND

Detaillierte Aussagen zum anstehenden Untergrund im Planbereich liegen nicht vor. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung erfolgt in der Regel eine Baugrunduntersuchung.

#### 2. BODENSCHUTZ

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Umweltschutzamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und die Stadtverwaltung sind unverzüglich zu verständigen; die erforderlichen Maßnahmen sind abzustimmen.

Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden (Massenausgleich). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden, max. 2,50 m mit wenig Pflanzenresten, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Der humose Oberboden (Mutterboden) sowie der Unterboden können nur dann verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV). Bei der Erst-Bebauung dürfte der Aushubboden vermutlich weitgehend frei verwertbar sein. Bei einer Folge-Bebauung/bauliche Änderungen können z. B. schädliche Bodenveränderungen oder entsorgungsrelevante Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

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

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

#### 3. ALTLASTEN

Im Planbereich sind bisher keine altlastverdächtige Flächen / Altlasten bzw. Verdachtsflächen / schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Hinweis: Nordöstlich des Plangebietes liegt die altlastverdächtige Fläche der ehemaligen Lehmgrube. Es wird auf Folgendes hingewiesen: Werden bei Erdarbeiten bodenfremde Materialien oder verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen.

Dem Landratsamt -Umweltschutzamt- ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu berichten.

Die Bauarbeiten dürfen erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde. Hierzu ist eine rechtzeitige Terminvereinbarung erforderlich. Für Erdüberschussmassen (z.B. Fundament, Bodenaustausch), die im Plangebiet anfallen, ist nach organoleptischer Prüfung mit positivem Befund anschließend der Entsorgungsweg bzw. die Wiederverwendung mittels chemischer Analyse festzulegen.

#### 4. DENKMALSCHUTZ / BODENFUNDE

Innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes sind in der Vergangenheit archäologische Funde ur-, vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung gemacht worden. Der Nordteil des Plangebietes ist als Kulturdenkmal (§2 DSchG.) geschützt. Sämtliche Bodeneingriffe bedürfen hier eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

Bei Feldbegehungen im Gewann "Roter Rain" zwischen 1997 und 2004 wurden wiederholt neolithische Funde als Lesefunde aus der Ackerkrume geborgen. Aufgrund der großen Fundstreuung ist eine ausgedehnte jungsteinzeitliche Siedlung in diesem Areal belegbar. Die Ausdehnung nach Westen und Süden ist bisher noch nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen innerhalb

der aktuell vorliegenden Plangrenzen muss daher mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, die der Dokumentationspflicht unterliegen.

Folgende Maßgaben sind vor den Erschließungsarbeiten und vor der Bebauung zu berücksichtigen:

- ⊕ Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist eine archäologische Untersuchung der betroffenen Areale erforderlich. Diese Maßnahme dient dazu, gegebenenfalls von dem Vorhaben beeinträchtigte Kulturdenkmale bauvorgreifend zu sichern.
- ⊕ Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen, unter finanzieller Beteiligung des Planungsträgers durchzuführen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.
- ⊕ Sollten hierbei für die Landesgeschichte bedeutsame archäologische Kulturdenkmale angetroffen werden, können anschließend Ausgrabungen notwendig werden, die gegebenenfalls mehrere Monate in Anspruch nehmen können. Bitte beachten Sie, dass die Kosten archäologischer Rettungsgrabungen durch den Vorhabenträger als Verursacher zu beauftragen und zu finanzieren sind. Es ist daher im Interesse des Bauherrn, die ersten Maßnahmen in Form von Sondagen rechtzeitig durchzuführen, um Planungssicherheit zu erleichtern und gegebenenfalls Wartezeiten durch erforderliche Ausgrabungen zu vermeiden oder zu minimieren. Für die anstehenden Maßnahmen ist eine weitere Absprache dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, vertreten durch Herrn Dr. Andreas Thiel (andreas.thiel@rps.bwl.de) notwendig.

## 5. SCHUTZGEBIETE

Der Planungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Tauberäue“, Zone IIIA. Zum Schutz der stadt-eigenen Grundwasservorkommen muss die Rechtsverordnung des Landratsamts Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 beachtet werden.

Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe durch die Bearbeitung in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- oder auslaugbarer Materialien ist verboten.

## 6. ENERGIEGEWINNUNG / KLIMASCHUTZ

Folgende Hinweise zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung sollten bei der Gebäudeplanung Berücksichtigung finden.

- ⊕ Nutzung solarer Gewinne bei der Gebäudestellung (Südorientierung und großflächige Verglasungen nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung;
- ⊕ Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen in der wärmedämmenden Gebäudehülle);
- ⊕ Aktive Nutzung geeigneter Dachflächen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik);
- ⊕ Nutzung anderer regenerativen Energiesysteme, wie Energiegewinnung durch Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke sowie Nutzung von Solarelementen an der Fassade;
- ⊕ Die Nutzung von Öl-Heizungen sollte im Hinblick des bevorstehenden Verbots nicht mehr erfolgen. Folgende Wärmetechnischen Systeme sollten u.a. in Betracht gezogen werden:
  - Gas-Heizung mit Brennwerttechnik (Im Baugebiet „Großer Flur II“ wird wie im Altgebiet eine potentielle Gasversorgung für die einzelnen Grundstücke vorgesehen);
  - Holz-Pellet-Heizung mit Brennwerttechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
  - Einsatz von Luft- bzw. Erdwärmepumpen;
  - Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung

Hinweis: Die Nutzung von Erdwärme ist aufgrund der Lage in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets „Tauberäue“ eingeschränkt. Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist nicht gestattet. Die Nutzung von Erdwärmekollektoren ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis-Umweltschutzamt- zu prüfen.

## 7. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

### 7.1 Entwässerung / Kanalisation

Der Planbereich ist im genehmigten Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) für das Stadtgebiet Lauda bereits berücksichtigt. Wie im angrenzenden Siedlungsbereich „Großer Flur“ ist die Entwässerung des Planbereichs gemäß AKP im Mischsystem vorgesehen, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden in der öffentlichen Kanalisation gemeinsam abgeleitet und der Kläranlage Lauda zugeführt.

Gemäß DIN 1986, Teil 1 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirksam und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Sofern von der zuständigen örtlichen Behörde die Rückstauenebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauenebene mindestens die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

Die Ableitung von Drainagen in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt.

### 7.2 Zisternen

Der Bau von Zisternen zur Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung ist erwünscht. Entsprechend kann beim Bau einer Zisterne die relevante Fläche, für welche eine Niederschlagswassergebühr erhoben wird, reduziert werden (siehe Abwassersatzung §42a, Abs 3).

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Querverbindung zum Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Installation muss der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und den Bestimmungen der DVGW-Regelwerke ausgeführt werden.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt ist der zuständigen Behörde - Gesundheitsamt- spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeigepflicht von Anlagen, die Wasser abgeben, das nicht Trinkwasserqualität hat (Brauchwasseranlagen), ist in § 13 Abs. 4. TrinkwV 2001 geregelt.

### 7.3 Wasserversorgung

Die in Lauda zur Verfügung stehende Trink- und Löschwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das angrenzende vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadt Lauda-Königshofen und ist somit sichergestellt.

Die Wasserversorgung in der Stadtlage Lauda weist zwei unterschiedliche Druckzonen auf, da der Stadtbereich ein Versorgungsgebiet mit stark unterschiedlichem Geländeneiveau darstellt. Im Zuge der Erschließungsplanung für das geplante Wohngebiet „Großer Flur II“ wird festgelegt, über welche Druckzone das geplante Wohngebiet „Großer Flur II“ oder auch Teile davon mit Trink- und Löschwasser versorgt wird. Generell wird den Bauherren empfohlen, sich rechtzeitig beim Wasserversorger über den jeweiligen, bauplatzbezogenen Versorgungsdruck zu informieren

### 7.4 Sonstige Versorgung

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Telefon, etc.) werden im Zuge der Erschließungsplanung zum Baugebiet abgestimmt.

## 8. STARKREGENVORSORGE

Im Rahmen der Starkregenvorsorge ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz erforderlich werden. Diese sollen darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzuschirmen und das Eindringen über tieferliegende Hauseingänge, Einliegerwohnungen, Kellertreppen, Fenster, und Lichtschächte sowie Garagenzufahrten zu vermeiden.

Auf die Anpassungspflicht wird verwiesen.

## 9. GRUNDWASSER

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 Abs. 4 WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

Für eine temporäre Ableitung von Grundwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die erforderlichen Antragsunterlagen sind rechtzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - abzustimmen.

## 10. MASSNAHMEN GEGEN SICKERWASSER

Es sind Ableitungen von Drainagen in das öffentliche Kanalnetz untersagt. Es wird daher eine Abdichtung der Bodenplatte gegen aufsteigendes Sickerwasser 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.

## 11. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

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

## 12. UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Aufgrund der Lage in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Tauberaue“ sind unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 2 1/2 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen B, C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen."

## 13. NACHBARSCHAFTSRECHT

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen, insbesondere gegenüber landwirtschaftlichen Wegen und Flächen, sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes hinsichtlich der erforderlichen Abstandmaße zu beachten.

## 14. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das gesamte Baugrundstück beizufügen. Im Freiflächengestaltungsplan müssen die Vorgaben des Bebauungsplans einschließlich der grüngestalterischen Maßnahmen entsprechend den Planungsrechtlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften prüfbar dargestellt werden. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit der Stadt Lauda-Königshofen abzustimmen.

Lauda-Königshofen, den 25.11.2019 / 07.12.2020

Dr. Lukas Braun  
Bürgermeister