

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

### **„Großer Flur“ - 1. Erweiterung (BA 2)**

**Stadtteil Lauda  
Stadt Lauda-Königshofen  
Main-Tauber-Kreis**

**Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
2. Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
3. Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
  
4. Die **Landesbauordnung** (LBO) Ba-Wü in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.S.358)

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

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird Folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1-WA4) (§ 4 BauNVO)

##### a) zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 Abs.2 Nr.1-3)

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### b) nicht zulässige von ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (§ 4 Abs.3)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

#### 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 und 20 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.

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).

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 u. 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.

### 3. Höhen der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

#### 3.1 Erdgeschossfußbodenhöhen

Die Höhenlage wird über die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (ERFH) der Hauptgebäude bestimmt.

**EFH-1:** Bezugspunkt ist die höchste Stelle der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Flucht der Hauskante des Hauptbaukörpers.

**EFH-2:** Bezugspunkt ist die höchste Stelle des bestehenden natürlichen Geländes, gemessen am Eckpunkt des Hauptbaukörpers.

Die jeweils anzuwendenden Erdgeschossrohfußbodenhöhen sind im Planteil innerhalb der Baufenster ausgewiesen.

### **3.2 Dachoberkanten**

Die Höhen der Dachoberkanten (OK) als oberste Dachbegrenzungen sind als Höchstmaße über Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt und in der Nutzungsschablone ausgewiesen. Notwendige technische Aufbauten und Einrichtungen dürfen die festgesetzten Höchstmaße der obersten Dachbegrenzungen ausnahmsweise überschreiten.

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

Entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen des Planteils ist eine offene Bauweise i. S. des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt für Einzel- und Doppelhäuser. Die maximale Gebäudelänge ist auf 18 m begrenzt.

### **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 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 sind in den als „öffentliche und private Grünflächen“ festgesetzten Flächen nicht zulässig.

### **6. 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 Hauptfistrichtungen, wie bei Doppelhäuser erforderlich, sind durch Eintrag in den zugehörigen Baufenstern ausgewiesen.

### **7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 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.

Entlang der Abt-Knittel-Allee werden zugunsten der straßenbegleitenden Parkstreifen die Zufahrten pro Baugrundstück auf maximal 6,0 m Breite begrenzt.

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

Bereiche der Baugrundstücke, in denen keine Garagen, Carports oder Stellplätze zugelassen werden, sind im zeichnerischen Teil mit „St, Ga nicht zulässig“ gekennzeichnet.

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

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) ist für alle Baugebietszonen WA1bis WA4 auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte beschränkt.

## **9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die im Lageplan dargestellte Aufteilung der Haupterschließungsstraße (Fortsetzung der Abt-Kittel-Allee) ist in ihren Abmessungen und in ihrer Gestaltung dem vorhandenen Ausbaustand des ersten Bauabschnittes anzugleichen.

Die festgelegten Mischverkehrsflächen 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. Er ist wasserdurchlässig zu gestalten.

Der dargestellte Weg am westlichen Baugebietsrand ist eine Weiterentwicklung des bestehenden Fuß- und Radweges. Er ist in Asphaltbauweise herzustellen.

## **10. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen im Neubaugebiet ist unzulässig.

Im Nahbereich der im Lageplan ausgewiesenen 20kV-Kabel sind Geländeänderungen wie Abgrabungen bzw. Auffüllungen nur mit Zustimmung des Stromversorgungsträgers zulässig.

Bei Baumpflanzungen in diesem Bereich ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Erdkabel und Baumstammmitte einzuhalten.

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

### **11.1 Öffentliche Grünanlagen**

Die Grünanlage GR 1 am Ostrand des Neubaugebietes ist als Fortsetzung der Anlage des bestehenden Baugebietes mit einem Fußweg auszustatten und als extensive Wiese anzulegen und zu unterhalten. Die Wiese ist mit einer standortgerechten Fettwiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen mit einer zweimaligen Mahd/Jahr, der Abfuhr des Mähgutes sowie einem Verzicht auf Düngung.

Die Grünanlage GR 2 an der nordwestlichen Ecke des Baugebietes ist durch einen Fußweg zu versehen, um die innere Erschließung mit dem bestehenden Randweg unterhalb der Kreisstraße zu verbinden. Er ist analog zum Fußweg in der Grünanlage GR 1 auszuführen und wasserdurchlässig zu gestalten. Die verbleibende Grünfläche ist als extensive Wiese anzulegen und mit Bäumen der Pflanzenlisten 1, 2 und 6 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung erfolgt nach Planzeichnung. Die Wiese ist mit einer standortgerechten Fettwiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen durch eine zweimalige Mahd/Jahr mit Abfuhr des Mähgutes sowie einem Verzicht auf Düngung.

### **11.2 Straßenbegleitgrün**

Als Straßenbegleitgrün sind entsprechend der Ausweisung im zeichnerischen Teil 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-Kittel-Allee als Haupterschließungsstraße ist analog der bestehenden Straße als Allee zu gestalten und zu unterhalten.

Alle zur Gestaltung und zum Ausgleich auf öffentlichen Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 11.3 Private Grünanlagen

Private Grünanlagen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind nicht ausgewiesen.  
Das private Grün der Bauplätze wird unter Ziff. 1.6 der örtlichen Bauvorschriften behandelt.

### 11.4 Pflanzenlisten

#### **Pflanzenliste 1: Bäume, 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 cinerea*)  
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*)  
Zweiggrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Pflanzengröße: zweimal verschult

**Pflanzliste 4: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)**

Waldrebe (Clematis vitalba)  
Efeu (Hedera helix)  
Hopfen (Humulus lupulus)  
Geißblatt (Lonicera caprifolium)  
Geißblatt (Lonicera henryi)  
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)  
Knöterich (Polygonum aubertii)

**Pflanzliste 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

**Pflanzliste 6: Obstbäume (lokale Obstsorten)**

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

**12. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die ausgewiesenen Flächen für Leitungsrechte (LR) auf den Bauplätzen am nordöstlichen 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.

Zur Verlegung der Hausanschlüsse wird für die Stadt Lauda-Königshofen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen je Baugrundstück ein Leitungsrecht auf einer Fläche von 5m Breite und 2m 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.

Die bestehenden unterirdischen Stromversorgungsleitungen zwischen dem Margarete-Steiff-Weg und dem Fuß- und Radweg unterhalb der Kreisstraße sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten in die öffentliche Grünanlage (GR2) zu verlegen, wo ein entsprechendes Leitungsrecht (LR) ausgewiesen ist, um eine Belastung privater Bauflächen zu vermeiden.

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

Bei der Außen- und Straßenbeleuchtung sind auf den Boden gerichtete Leuchten zu verwenden, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörper ausgestattet sind.

**14. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind die Bauplätze/-flächen gekennzeichnet, die in den Lärmpegelbereichen III und IV liegen, und für die die Anforderungen an einen passiven Schallschutz entsprechend den technischen Vorschriften (DIN 4109) zu erbringen sind.

Die Lärmpegelbereiche wurden durch eine schalltechnische Untersuchung, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, ermittelt.

**15. Flächen 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 werden, sowie Stützfundamente für Rand- und Rabattensteine, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.



## II. Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund § 74 Landesbauordnung –LBO- und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung –GemO- werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Erweiterung (BA 2) Großer Flur“ auf Gemarkung Lauda folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

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

#### 1.1 Dachgestaltung

Grundsätzlich sind alle **Dachformen** zulässig mit folgenden Einschränkungen:

- Flachdächer sind zum Teilausgleich der Eingriffe dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste 5).
- 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, dürfen eine Dachneigung von 25° zur Waagrechten nicht überschreiten.
- Bei Satteldächern 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 Materialien und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

#### 1.3 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.

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

Als Einfriedigungen sind zulässig:

- Rankgerüste mit davorliegender Abpflanzung oder Holzzäune, Höhe max. 1,0 m

- Natursteinmauern oder Gabionen bis 0,8 m über natürlichem Gelände bzw. befestigter Verkehrsfläche. Bei angrenzenden Verkehrsflächen ohne Gehweg oder Schrammbord ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- An privaten Grundstücksgrenzen sind zusätzlich Einfriedigungen in offener Form als Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune erlaubt, Höhe max. 1,5 m.  
Am Zufahrtbereich benachbarter Grenzgaragen sind Einfriedigungen auf 1,0 m Höhe zu reduzieren, um die erforderlichen Sichtverhältnisse beim Ausfahren zu gewähren.
- Geschlossene Sichtschutzelemente auf der Grenze sind generell unzulässig.

### **1.5 Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und 3 LBO)**

Auf dem Baugrundstück sind bei einer Wohneinheit 2 Stellplätze, bei 2 Wohneinheiten 3 Stellplätze herzustellen (Stellplatzverpflichtung nach §74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die nicht überdachten Abstellflächen mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

### **1.6 Gestaltung unbebauter Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen und mit Bäumen (mindestens 1 Baum pro Bauplatz bzw. pro 600 m<sup>2</sup>), Sträuchern oder Gehölzgruppen nach den Pflanzlisten 1, 2 und 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen (11.4) zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländegestaltung (§74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

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 durch flachgeneigte Böschungen mit max. Neigung 1:1,5, herzustellen. Stützmauern sind in Form von Natursteinmauern, Gabionen oder Holzpalisaden bis max. 0,8 m Höhe in Bezug zum ursprünglichen Gelände zulässig.

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

#### **Lärmimmissionen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Bereiche als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind. Näheres ist dem vom Büro BS Ingenieure aus Ludwigsburg aktuell erstellten Schallgutachten zu entnehmen, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist.

### IV. Hinweise

#### **Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

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

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz - DSchG wird verwiesen.

#### **Gewässerschutz**

Der Planungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Tauberaue“, Zone IIIA. Zum Schutz der stadteigenen 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. Die Erdwärmennutzung mit Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen ist nicht gestattet. Die Nutzung von Erdwärmekollektoren/-körbe ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Zulässigkeit wird durch das Umweltschutzamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis geprüft.

#### **Abfallablagerungen, Altlasten und Grundwasser**

Am östlichen Rand des Plangebietes, im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche GR1, beginnt die altlastenverdächtige 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.

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 oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

#### **Baugrund**

Für das Plangebiet wurde ein aktuelles Baugrundgutachten durch das Büro Walter + Partner aus Tauberbischofsheim erstellt. Es ist Bestandteil des Bebauungsplans.

### **Bodenschutz / Erdaushub**

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

Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

### **Be- und Entwässerung**

Bei der Verwendung von Dachflächenwasser im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine besondere Kennzeichnung ist notwendig. Die Vorgaben der aktuellen DIN-Vorschriften (DIN 1989) sind zu beachten. Brauchwassersysteme im Haushalt sind nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt sowie nach § 15 (2) AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

Bei der Planung der Grundstücksentwässerung sind die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Rückstauenebene, Rückstauschleifen).

Die Ableitung von Drainagen in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt.

Der anstehende Trinkwasser-Versorgungsdruck im Plangebiet liegt zwischen 2,1 und 3,2 bar, bezogen auf die Geländehöhe. Aufgrund der niedrigen Wasserdruckverhältnisse in den höher gelegenen, südwestlichen Bereichen des Plangebietes können Druckerhöhungsanlagen notwendig werden, die seitens der Bauherren einzurichten und zu betreiben sind.

Es wird empfohlen, sich rechtzeitig beim Wasserversorger über den jeweiligen, bauplatzbezogenen Versorgungsdruck zu informieren

### **Pflichten der Eigentümer (§ 126 Abs. 1 BauGB)**

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

### **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.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 13.05.2013 / 28.04.2014 / 29.09.2014 / Gg

Gez.  
Tobias Blessing  
Stadtbaumeister