



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA** ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. Nr. 1 BBauG, §§ 1-15 BauNVO)
Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- max. ZWE** Maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- IU** Ein als Vollgeschöß zählendes Untergeschoß i.S. von § 2 LBO
- 0.25** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) (s. Textteil Ziff. 1.1)
- 0.6** Geschöflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO)
 - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
 - ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
 - Festsetzung der Gebäude- und Firstrichtung
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
 - Garage (siehe Textteil Ziffer 4.1)
 - Garage mit Erdüberdeckung (s. Textteil Ziff. 4.2)
 - Zufahrt zu Garagen
 - FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 - Sichfläche (siehe Textteil Ziffer 5.1)
 - Gartenland (siehe Textteil Ziffer 5.2)
 - VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - Verkehrsfläche mit Richtlinie f.d. Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Gehweg)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (z.B. befahrbarer Wohnweg, Fussweg)
 - öffentliche Parkplätze
 - Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG
 - WASSERHOCHBEHÄLTNER (bestehend)
 - FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)
 - 20-kV-Leitung der Badenwerke (bestehend)
 - ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 - Öffentlicher Spielplatz
 - MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
 - Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
 - Pflanzgebiet für Einzelbäume (großkrönige, einheimische Hochstämme)
 - FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
 - Böschungsfläche (Aufschüttung) } (siehe Textteil Ziffer 6.0)
 - Böschungsfläche (Abgrabung) }
 - MAUER
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BBauG)
 - Einzuhaltende Erdgeschossfußbodenhöhe u.N.N. (s. Textteil Ziffer 7.0)
 - ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 111 LBO)
 - SD 25°/30° Satteldach mit Dachneigung 25 - 30° (s. Textteil Ziffer 8.1)
 - FD Flachdach (ausnahmsweise bei Garagen mit Erdüberdeckung bzw. i.V.m. Terrasse)
 - SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - NACHRICHTLICHE HINWEISE
 - Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Plangebietes
 - Bauschema (Neubau) nach städtebaulichem Entwurf (nicht zwingende Festsetzung)
 - Vorschlag für neue Grenzziehung (Grundstücksgrenzen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:
- 1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1 - 21a BauNVO)
 - 1.1 Im Einzelfall kann von der Grundflächenzahl (GRZ) eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschöflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird, (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.2 Bei der Ermittlung der Geschöfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen (auch Untergeschoß) unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
 - 2.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
 - 2.1 Die festgesetzten Gebäude- und Firstrichtungen sind verbindlich.
 - 2.2 Zusätzliche Garagen sind nur für den erforderlichen Bedarf auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sollten nur im baulichen Zusammenhang mit festgesetzten Garagen bzw. mit dem Wohngebäude errichtet werden.
 - 2.3 Grundsätzlich sind die notwendigen Garagen entweder in das Wohngebäude zu integrieren (Erd- oder Untergeschoß) oder in baulichem Zusammenhang mit dem Wohngebäude (z.B. nutzbare Terrasse mit Erdüberdeckung als erweiterte Gartenfläche oder abgeschlepptes Dach o.ä.) zu errichten.
 - 2.4 Die Abstände der Stellplätze - die nur ausnahmsweise zulässig und genehmigungspflichtig sind - und Garagen von den Zufahrtsstrassen sind auf max. 15,0 m begrenzt.
 - 3.0 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
 - 3.1 Die Mindestgröße für Baugrundstücke, für die Einzelhäuser festgesetzt sind, beträgt 500 qm.
 - 4.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 BauNVO)
 - 4.1 Die Garagen sind auf den festgesetzten Grundstücksflächen zu errichten.
 - 4.2 Zusätzliche Garagen sind nur für den erforderlichen Bedarf auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sollten nur im baulichen Zusammenhang mit festgesetzten Garagen bzw. mit dem Wohngebäude errichtet werden.
 - 4.3 Grundsätzlich sind die notwendigen Garagen entweder in das Wohngebäude zu integrieren (Erd- oder Untergeschoß) oder in baulichem Zusammenhang mit dem Wohngebäude (z.B. nutzbare Terrasse mit Erdüberdeckung als erweiterte Gartenfläche oder abgeschlepptes Dach o.ä.) zu errichten.
 - 4.4 Die Abstände der Stellplätze - die nur ausnahmsweise zulässig und genehmigungspflichtig sind - und Garagen von den Zufahrtsstrassen sind auf max. 15,0 m begrenzt.
 - 5.0 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 - 5.1 Auf den Grundstücksflächen, die als Sichflächen für den fließenden Verkehr dienen, ist jegliche sichbehindernde Nutzung unzulässig, die eine max. Höhe von 0,60 m Höhe überschreitet. Das betrifft u.a. Anpflanzungen, Einfriedigungen, das Parken von Kraftfahrzeugen usw.
 - 5.2 Die als Gartenland (private Grünflächen) festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut und nicht auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet werden.
 - 6.0 FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)
 - 6.1 Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrs- und Parkflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen. Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mindestens 1 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringfügiger Höhenunterschiede zur angrenzenden Verkehrs- oder Parkfläche als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen zu dulden.
 - 6.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke können zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (z.B. in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern sollten nicht höher als 1,0 - 1,5 m sein.
 - 7.0 NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 6 BBauG)
 - 7.1 Der nach VDE 0210 geforderte Mindestabstand der geplanten Bauwerke zu den stromführenden Leitern der 20 kv-Doppelleitung ist zwingend einzuhalten.
 - 8.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 111 und 112 LBO)
 - 8.1 Dächer (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Folgende Dachformen (siehe Schemaschnitte) sind zulässig:
- Satteldächer, versetzt oder einhöfliche Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 30°
- einhöfliche Satteldächer 60°/30°, wobei die steilere Neigung bergseits liegen muß.
Schemaschnitte:
 - 8.1.1 Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Dachneigungen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche betragen. Dachneigungen müssen von der Giebelseite 1,5 m und von der Traufe mindestens 0,8 m Abstand halten. Bei Doppelhäusern sind Dächer in Bezug auf Gestaltung, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
 - 8.1.2 Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedecktem Farbton (Dunkelgrau bis ziegelrot) zulässig. Schwarze Dachdeckungen sind unzulässig.
 - 8.2 Außenwände (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Fassaden der Wohngebäude sind in erdgebrochenen Farbtönen auszuführen. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten ist nicht zulässig. Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenbehandlung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

- 8.3 Antennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig.
- 8.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 8.5 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen.
- 8.6 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO).
Gegen die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen nur als heckenartige Befpflanzung (Evtl. in Verbindung mit einem max. 1,0 m hohem Maschendrahtzaun) zulässig.
- 8.7 Müllbehälter (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
Standplätze für Abfall-/Müllbehälter sind durch Befpflanzung von öffentlichen Straßen bzw. Wohnungen abzuschirmen.
- 8.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 112 LBO)
Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 112 LBO.
- 9.0 AUFGEHOBENE VORSCHRIFTEN
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.
- 10.0 RECHTSGRUNDLAGEN
 - Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.6.1976 (BGBl. I, S. 2221), letztmals geändert am 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949).
 - Baunutzungsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763).
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 354), letztmals geändert am 12.2.1980 (Ges. Bl. S. 116).

STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN

BEBAUUNGSPLAN TURMBERG 2 LAUDA-KÖNIGSHOFEN M 1:500

Genehmigt nach § 11 des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 16. Juni 1976 (BGBl. I, S. 2221) v. d. 2. 1. 1976 v. d. B. m. l. a. b. g. v. d. F. vom 10. Februar 1977 (BGBl. I, S. 1763) v. d. 16. 12. 83 v. d. Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Kreisbauamt -

VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt	am 11. 4. 83 bis 11. 5. 83
Auslegung bekanntgemacht	am 15. 3. 83
Als Satzung gemäß § 10 BBauG v. Gemeinderat beschlossen	am 20. JUNI 1983
Genehmigt gemäß § 11 BBauG	am ...
Mit Erlaß	am 16. 12. 83
Ausgelegt gemäß § 12 BBauG	am ... bis ...
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht	am 16. 12. 83
Inkrafttreten	am 16. 12. 83

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
Das Bundesbaugesetz (BBauG) v. 16. 6. 1976 (BGBl. I, S. 2221)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 15. 9. 1977 (BGBl. I, S. 1763)
Die Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) v. 30. 7. 1981 (BGBl. I, S. 633)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 354)

sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.
Lauda-Königshofen, den 21. 3. 1983

Gefertigt:

BÜRO FÜR STADT- UND OBJEKTPLANUNG
Meile+Zoll
FREIE ARCHITECTEN
DIPLOM-INGENIEURE
INGENIEURE (GRAD.)
KATHARINENSTR. 16
7300 ESSLINGEN
TEL. 0711-313618-312055

Aufgestellt: Stadt Lauda-Königshofen
Bürgermeister