

1. Änderung Bebauungsplan  
"Eisberg-Im Ramstal, 1. Erweiterung",  
Stadtteil Lauda

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889)

in den jeweils gültigen Fassungen

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird in Abänderung der bisherigen Festsetzungen und in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA - allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) siehe Planeintrag.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßflächen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

1.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.



1.4 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
-entsprechend Eintrag im Lageplan-

Es werden offene und abweichende Bauweisen festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise ist an einer Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand, an der anderen Grundstücksgrenze unter Einhaltung des Grenzabstandes entsprechend dem eingezeichneten Bauschema zu bauen. Garagen sind nach den gesetzlichen Vorschriften zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung verbindlich festgelegt; untergeordnete Nebenfirste sind zulässig.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)  
-Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) s. Eintrag im Lageplan-

Eine Abweichung von den im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen um  $\pm 0,50$  m ist zulässig.

Hinweis:

Dem Lageplan der Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem die Höhenlage des geplanten Gebäudes, der bereits vorhandenen Nachbargebäude und der Erschließungsanlage ersichtlich ist.

In sämtlichen Ansichts- und Schnittzeichnungen der Baueingabepäne ist das vorhandene und das geplante Gelände, sowie in der Straßenansicht zusätzlich der Straßenverlauf und die evtl. bestehenden Nachbargebäude höhenmäßig darzustellen.

1.7 Höhe der baulichen Anlagen  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude ist als Höchstgrenze festgelegt und wird ab der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) gemessen.

1.8 Zahl der Wohnungen  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

Eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen pro ausgewiesem Baugrundstück ist im Bereich der eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bebauung vorgesehen, wo eine maximale Firsthöhe von 7,70 m festgesetzt ist.



1.9 Flächen für Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und § 21a BauNVO)

Garagen sind an den vorgesehenen Standorten und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.10 Pflanzgebot, Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Die Anpflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen. Von den im Plan eingezeichneten Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Die bestehenden Bäume und Sträucher im Bereich der Pflanzbindung müssen erhalten und bei Abgang neu gepflanzt werden. Die nicht überbauten Grundstücksteile sind als Grünfläche oder als Gartenland anzulegen.

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, so sind diese auf einem bis zu 1 m breiten Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen, Abtragungen zu dulden.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten, Bord- und Pflastersteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sowie Fundamente für Beleuchtungskörper sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,30 m zu dulden.

Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschung auf eigene Kosten Stützmauern (z.B. in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern dürfen max. 0,80 m hoch sein.

1.12 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abwasserleitungsrecht zugunsten der Stadt Lauda-Königshofen und Recht zur Verlegung von Kabeln für das Stromversorgungsunternehmen.

-/-



1.13 Flächenversiegelungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.  
Ausnahme: Bei PKW-Stellplätzen und Garagenzufahrten sind die Anforderungen an die Wasserschutzzone III A zu erfüllen.

1.14 Insektenschutz  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig (Natriumdampf-Niederdrucklampen).

1.15 Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen und in Verbindung mit Wohnhaus bzw. Garage zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
( § 74 LBO UND ~~§ 9 ABS. 4 BAUGB~~)

2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen (einschließl. Garagen) sind nur in hellen und gedeckten Erdfarbtönen und Pastellfarben zulässig. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten ist nicht zulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Folgende Dachformen sind zulässig:

- Satteldächer, auch höhenmäßig versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°
  - Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25°
- Garagen dürfen auch mit erdüberdeckten Flachdächern ausgeführt werden. Aneinandergrenzende Garagen sind in einheitlicher Dachform auszuführen.

-/-



2.3 Dachgestaltung  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es dürfen nur Ziegel oder Betondachsteine in den Farben braun, braunrot, naturrot verwendet werden. Auf einer Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und pro Gaube bzw. Einschnitt max. 2,00 m lang sein. Der Abstand zu den Giebelgesimsen muß mind. 1,50 m, von der Traufe mind. 1,50 m Abstand haben. Mehrere Dachaufbauten/Dacheinschnitte an einem Gebäude müssen in gleicher Form und Gestaltung ausgeführt werden.

2.4 Niederspannungsfreileitungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.5 Einfriedigungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Einfriedigungen zu den Grünflächen sind bis max. 0,80 m Höhe zulässig, wenn sie mit Hecken hinterpflanzt werden. Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

2.6 Werbeanlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

3. **NATUR UND LANDSCHAFT**

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
(§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind -wenn auch nur geringe- Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden. Diese Eingriffe werden durch alle Baugrundstücke verursacht. Insoweit werden alle Sammel-Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzstreifen im Norden und Südosten, Begrünung des Spielplatzes) auch allen Baugrundstücken und den sonstigen selbstständigen versiegelbaren Flächen des Plangebietes zugeordnet.

-/-



Die Sammel-Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde anstelle und auf Kosten aller Vorhabensträger bzw. der Grundstückseigentümer durchgeführt.  
Die Konkretisierung der Kostenerstattung erfolgt durch eine Satzung der Stadt Lauda-Königshofen (§ 8a Abs. 5 BNatSchG). Mit dieser 1. Änderung werden die Interessen des Natur- und Landschaftschutzes nicht weiter beeinträchtigt.

4. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwider handelt.

5. **HINWEISE**

- 5.1 **Wasserschutzgebiet**  
Das Bebauungsgebiet liegt im rechtsverbindlich festgelegten Wasserschutzgebiet Zone III A. Die allgemeinen Auflagen, Hinweise und Vorschriften beim Bauen in der Schutzzone IIIA sind zu beachten.

Lauda-Königshofen, 14.08.1996

  
I.A.  
Münch



Genehmigt nach § 11 des Baugesetzbuches i. d. Fassung  
der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

Tauberbischofsheim, den 23.1.97

Landratsamt Main-Tauber-Kreis  
- Kreisbauamt -

