

Stadt Lauda-Königshofen

Stadtteil Königshofen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Wöllerspfad 3. Erweiterung“

Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 331)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

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

Stadtteil Königshofen

– Bebauungsplan „Wöllerspfad 3. Erweiterung“ – Bebauungsplanrechtlicher Teil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB und BauNVO i.V. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 8 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE (§8 BauNVO)

Es sind nur Gebäude nach §8 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Östlich der Trasse B 290 neu sind nur Lagerplätze zulässig

Verkehrsfläche B 290 neu (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB i.V. §9 Abs. 2 BauGB)

Durch den Bebauungsplan verläuft die bereits durch Lienen festgestellte Trasse der B 290 neu. Bis zur Planauslage im Rahmen der Planfeststellung der Trasse kann die Fläche der Straße als gewerblicher Lagerplatz genutzt werden.

Die zulässige Verkaufsfläche für Innenstadtrelevante Sortimente, nämlich Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel (u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Parfümeriewaren, Blumen, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche, sonstige Textilien, (u. a. Schuh, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung), Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalienhandel (u. a. Tonträger), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör sind nur bis zu einem max. Flächenanteil von 10% der Verkaufsfläche als Randsortiment, im Zusammenhang mit anderen Nutzungen zulässig.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art.

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§§19 und 20 BauNVO) – Siehe Eintragungen im Plan.

Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.

3. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen mit Ausnahme von Lagerplätzen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen können auch direkt an die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

4. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

abweichende Bauweise festgesetzt. Es gibt zwar seitliche Grenzabstände, aber die Gebäudelänge von 50 Meter darf überschritten werden.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien gemäß §23 Abs. 2 und 3 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen bzw. Baulinien mit Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

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

Für die Straßen-, Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung sind insektenverträgliche LED-Lampen zu verwenden.

7. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Für die bestehende Wasserleitung wird entlang der Grundstücksgrenze ein 3 Meter breites Leitungsrecht festgesetzt

Stadtteil Königshofen

– Bebauungsplan „Wöllerspfad 3. Erweiterung“ – Bebauungsplanrechtlicher Teil

II. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Referat für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

2. Abfallablagerungen, Altlasten und Grundwasser

Abfallablagerungen und Altlasten sind keine bekannt.

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Main-Tauber-Kreis in Tauberbischofsheim oder die Stadt Lauda-Königshofen unterrichtet werden.

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 (4) WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Die Ableitung hat an den Regenwasserkanal zu erfolgen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Tauberaue“, Zone III A. Es dürfen keine wassergefährdeten Stoffe durch die Bearbeitung in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdeter, auswasch- oder auslaugbarer Materialien ist verboten. Zum Schutz der stadteigenen Grundwasservorkommen muss die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 beachtet werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Tauberaue eingeschränkt. Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist nicht gestattet, die Nutzung von Erdwärmekollektoren/-körben ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - zu prüfen.

3. Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z.B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

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.

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

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind gemäß dem Boden-schutz- und Altlastenkataster ehemalige „Munitionsablagerungen“ erfasst. Eine Gefährdung durch möglicherweise noch im Untergrund liegende Kampfmittel ist daher nicht auszuschließen.

Die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, falls dies in der Vergangenheit noch nicht geschehen, wird daher als dringend erforderlich erachtet.

4. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflichten nach § 13 Absatz 1 und 4 der Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde sowie die Mitteilungspflicht an das Wasser-versorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV zu beachten.

5. Schmutzwasser- / Regenwasserableitung

Das Baugebiet soll in das vorhandene Mischsystem der bestehenden Ortskanalisation entwässert werden.

Für jedes Grundstück ist ein Hauskontrollschacht zu setzen. Der Schmutz- und Regenwasseranschluss kann gemeinsam in einem Hauskontrollschacht erfolgen. Schmutz- und Regenwasser kann auch für die Untergeschosse und Kellersohlen im Freispiegel angeschlossen werden.

Eine Versickerung des Regenwassers wird grundsätzlich befürwortet. Auf die schadlose Versickerung des Regenwassers ist zu achten.

Um eine Schädigung Dritter durch die Regenwasserversickerung auszuschließen müssen ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

„Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes,
- genügend große Versickerungsflächen,
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.“

Die Sickerfähigkeit des Bodens (kf-Wert) ist durch Bodenanalyse nachzuweisen. Die Versickerung hat flächig über die belebte Oberbodenschicht zu erfolgen. Punktuelle Versickerungsanlagen (Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Alternativ können Zisternen für einen zweiten Wasserkreislauf gespeist werden, der Überlauf ist an die Regenwasserableitung anzuschließen.

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

Bezüglich einer dezentralen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers (Versickerung bzw. Einleitung in ein Gewässer) weist das Umweltschutzamt explizit darauf hin, dass für diese zwingend eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen ist. Die Erlaubnispflicht einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sollte im planrechtlichen Teil als Angabe für Bauwillige mit aufgenommen werden.

6. Maßnahmen gegen Sickerwasser

Es sind Ableitungen von Drainagen in das öffentliche Kanalnetz untersagt. Es wird daher eine Abdichtung der Bodenplatte gegen aufsteigendes Sickerwasser (nach DIN 18195-6, Abschnitt 9) 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.

7. Straßenbeleuchtung

Der Grundstückseigentümer 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 (§ 126 Abs. 1 BauGB).

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

8. Emissionen

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

9. Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen

„Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 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, das heißt sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet 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 ½ 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.“

10. Denkmalschutz

Bei allen geplanten Bodeneingriffen ist vorab festzustellen, ob und in welchem Umfang Zerstörungen archäologischer Substanz auftreten werden. Daher müssen frühzeitig noch im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe (einschließlich geologischer, hydrologischer Untersuchungen, der Suche und Bergung von Kampfmitteln u.a.) archäologische Voruntersuchungen nach Vorgabe des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es auch, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.htm>).

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

11. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

- a) wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
- b) Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
- c) einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

12. Lage im Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet, Zone IIIA. Es dürfen durch künftige Bauarbeiten und produktive Tätigkeiten keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- und auslaugbarer Materialien ist verboten. Zum Schutz des Grundwasservorkommens muss die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 beachtet werden.

Bei Querung oder Überbauung der Wasser-, Strom- sowie Steuerkabelleitungen, müssen die Kosten einer eventuellen Umlegung vom Auftraggeber getragen werden.

Stadtteil Königshofen

– Bebauungsplan „Wöllerspfad 3. Erweiterung“ – Bebauungsplanrechtlicher Teil

III. Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wöllerspfad 3. Erweiterung“ in Königshofen

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Farbgebung und Materialien (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Farbe der Fassaden ist so zu wählen, dass im Bezug auf die bereits bestehende Bebauung des umliegenden Gewerbegebiets keine Kontrastwirkung auftritt. Die Farben sowie die Materialien, die verwendet werden, dürfen nicht reflektieren, glänzen oder gar blenden.

2.2 Einfriedungen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und an den privaten Grenzen sind ausschließlich Zäune bis zu maximal 2,00 m zulässig. Natürliche Sichtschutzelemente sind zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter und unbefestigter Flächen der bebauten Grundstücke (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen sowie notwendige Böschungen sind mit einheimische Sträuchern zu bepflanzen.

3. Unzulässigkeit von Freileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

Stadtteil Königshofen

– Bebauungsplan „Wöllerspfad 3. Erweiterung“ – Bebauungsplanrechtlicher Teil

IV. Begründung

Planungserfordernis:

Im Stadtteil Königshofen wird seit Jahren eine Fläche zum Abstellen von Baumaschinen genutzt. Formal ist die Fläche aber Außenbereich. Der Eigentümer der Fläche wurde von der Baurechtsbehörde aufgefordert die Fläche zu räumen oder einen entsprechenden Bauantrag für die Fläche einzureichen. Letzteres geht nur, wenn die Fläche planungsrechtlich gesichert wird. Diese planungsrechtliche Sicherung wird von Seiten der Stadt Lauda-Königshofen im Interesse der Wirtschaftsförderung auf Kosten des Grundstückseigentümer durchgeführt.

Da in der betreffenden Fläche die in den 70er Jahren linienfestgestellte Trasse der B 290 neu verläuft, muss auch dem Interesse der Straßenbauverwaltung des Landes Rechnung getragen werden und die zukünftige Trasse im Bereich der Baugrundstücke festgesetzt werden. Eine Nutzung der Trasse durch das Unternehmen als Lagerplatz ist nach Rücksprache mit den zuständigen Referat beim Regierungspräsidium Stuttgart möglich.



Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren soll im Regelverfahren durchgeführt werden.

Plangebiet:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 9154 bis 9167 sowie einen untergeordneten Teilbereich des Flurstücks 9148 (Deubacher Straße) der Gemarkung Königshofen.

Landesentwicklungsplan / Regionalplan:

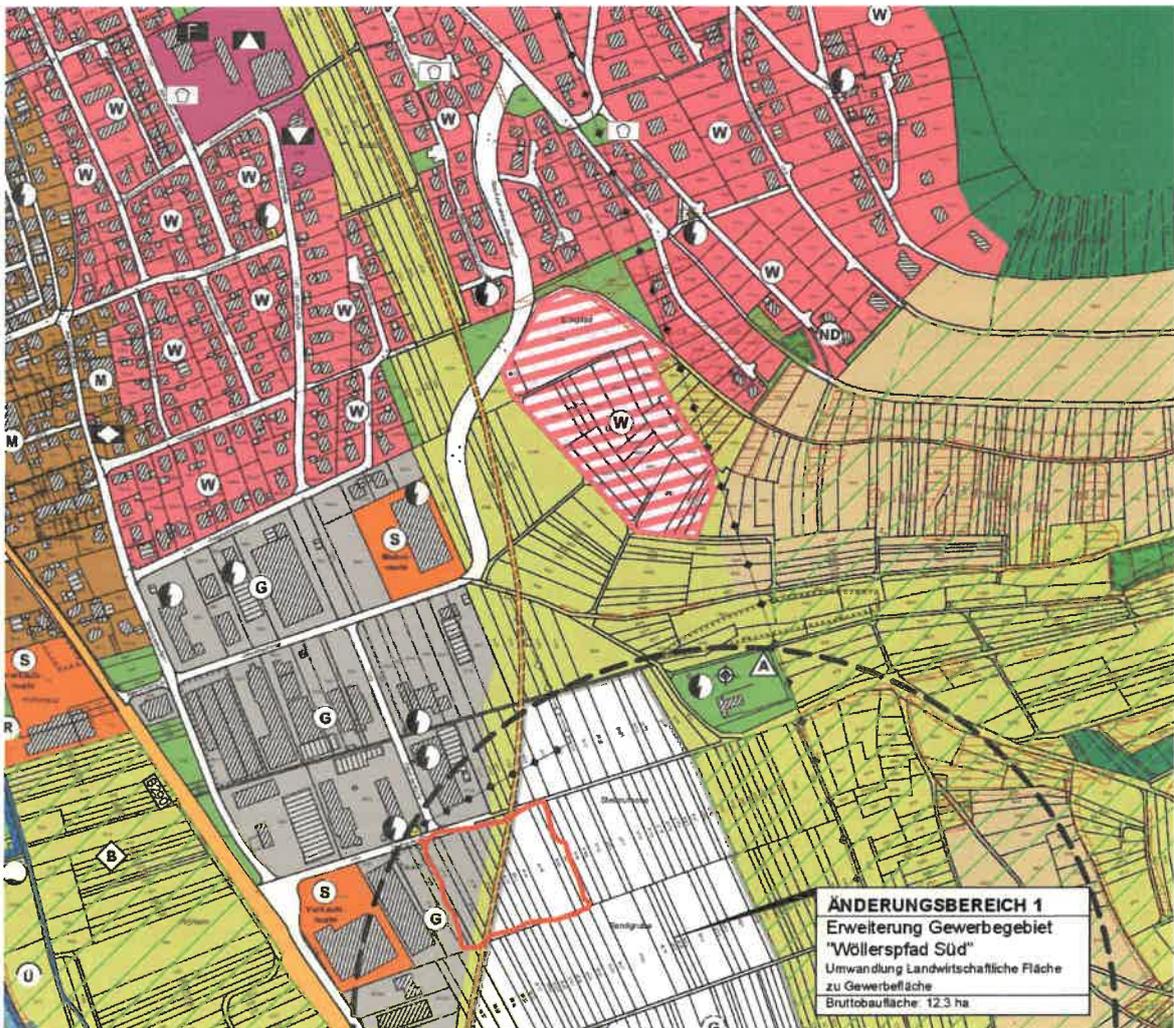
Nach dem Entwicklungsplan gehört die Stadt Lauda-Königshofen zum ländlichen Raum und ist Unterzentrum ohne zugewiesenen Versorgungsraum. Die Stadt Lauda-Königshofen gehört zum Mittelbereich Tauberbischofsheim. Der Stadtteil Königshofen stellt den gewerblichen Schwerpunkt der Doppelstadt dar.

Entwicklungsziele der Stadt Lauda-Königshofen:

Die Stadt Lauda-Königshofen möchte den gewerblichen Standort ausbauen, hierzu wurde bereits die 4. Änderung des FNP 2010plus rechtskräftig.

Flächennutzungsplan:

Der Rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die linienfestgestellte Trasse der B 290neu dar. Westlich dieser Trasse ist eine bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Östlich der Trasse ist eine geplante gewerbliche Baufläche im Rahmen der 4. Änderung des FNP 2010plus vom 18.01.2018 dargestellt.



Eingriff und Ausgleich:

Die Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung des Büro Simon vom 21.09.2020 stellt einen Kompensationsbedarf von 89.658 Punkten fest. Dieses sollen durch die Errichtung einer Fischaufstiegshilfe im Bereich der Stadtmühle Königshofen (Unterer Grabenweg 14) welche sich im Eigentum des Bauherrn befindet ausgeglichen werden.

Hierzu wurden bereits schon Abstimmungen mit dem Umweltschutzamt des Main-Tauber-Kreises durchgeführt, die geplante Maßnahme an der Stadtmühle wird als ausstreichend angesehen.

Begründung der Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE (§8 BauNVO):

Es soll der Lagerplatz der Firma Erdbau Eckert planungsrechtlich gesichert werden. Die im Westen geplante Baufläche für ein gewerbliches Gebäude ist bereits umgesetzt, eine rechtskräftige Baugenehmigung liegt vor.

Verkehrsfläche B 290 neu (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB i.V. §9 Abs. 2 BauGB):

Die Trasse der B 290 neu soll nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart festgesetzt werden, sofern die Ausweisung eines befristeten Baurechts für den Lagerplatz der Firma Erdbau Eckert planungsrechtlich gewünscht ist.

Einzelhandelshauschluss (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Entsprechend der mittlerweile rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplans „Wöllerspfad“ sollen auch im Bebauungsplan „Wöllerspfad 3. Erweiterung“ zentrenrelevante Sortimente begrenzt werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Wöllerspfad.

Im Bereich des Lagerplatzes wird eine GRZ und GFZ von jeweils 0,8 festgesetzt, das entspricht der GRZ des Bebauungsplanes Wöllerspfad.

Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Wöllerspfad.

3. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans Wöllerspfad und der bisher realisierten Bebauung wurde entschieden, dass Nebenanlagen mit Ausnahme von Lagerplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. So wird sichergestellt, dass die Abstandsflächen immer auf dem Baugrundstück liegen.

4. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Da die Gebäude zwar einen Grenzabstand einhalten sollen, aber länger als 50 Meter sein dürfen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Um sicher zu stellen, dass die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück liegen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die bestehend Wasserleitung der Stadt Lauda-Königshofen wird durch ein 3 Meter breites Leitungsrecht gesichert.

Begründung der Örtliche Bauvorschriften

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Farbgebung und Materialien (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Es soll eine stimmige und dem Taubertal entsprechend angepasste Bebauung entstehen.

1.2 Einfriedungen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die gewerblichen Grundstücke, insbesondere der Lagerplatz soll so eingezäunt werden, dass er sich in die umgebene Bebauung einfügt. Eine Höhe von 2 Meter wird allgemein als schwierig zu überwinden angesehen. Insbesondere der Lagerplatz sollte aus optischen Gründen eingegrünt werden.

1.3 Gestaltung unbebauter und unbefestigter Flächen der bebauten Grundstücke (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Aus ökologischen Gründen sollen die notwendigen Böschungen und die nicht befestigten Flächen mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden.

3. Unzulässigkeit von Freileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind aus optischen Gründen ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

Stadtteil Königshofen

– Bebauungsplan „Wöllerspfad 3. Erweiterung“ – Bebauungsplanrechtlicher Teil

V. Einheimische Sträucher

Sträucher und Pflanzungen

| botanischer Name | deutscher Name |
|-----------------------------|-------------------|
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne |
| Cornus in Sorten | Hartriegel |
| Deutzia in Sorten | Deutzie |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare in Sorten | Gemeiner Liguster |
| Lonicera in Sorten | Heckenkirsche |
| Philadelphus in Sorten | Pfeifenstrauch |
| Rosa in Sorten | Rose |
| Spiraea in Sorten | Spierstrauch |
| Viburnum in Sorten | Schneeball |

Ersteller :

Jörg Aeckerle Dipl. Ing. (FH)
Bauingenieur
Forellenweg 8
97922 Lauda-Königshofen
09343/62760
info@aeckerle-holzbau.de

Lauda-Königshofen 31.01.2022

Dr. Lukas Braun
Bürgermeister



