

# Stadt Lauda-Königshofen

## Stadtteil Lauda



### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## „Schnürleinsheg, 1. Erweiterung“

---

### Textliche Festsetzungen

---

#### Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert.
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.
3. Die **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBI. S. 26, 41).
4. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes – **Planzeichenverordnung** 1990 – (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 (I 1802).

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:**



Stadt Lauda-Königshofen

Stadtteil Lauda

## **– Bebauungsplan „Schnürleinsheg, 1. Erweiterung“ – Bebauungsplanrechtlicher Teil**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO i.V. § 1 (5) und (9) sowie § 8 BauNVO)

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Es sind nur Gebäude nach §8 (2) BauNVO zulässig.

Einzelhandelsbetriebe (*zentrenrelevante Sortimente, als auch nicht zentrenrelevante Sortimente*), sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art sind **nicht** zulässig.

#### **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.

#### **3. Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs.3 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.

#### **4. Nebenanlagen (§14 BauNVO)**

Nebenanlagen mit Ausnahme von Lagerplätzen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **5. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

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

#### **6. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (2) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen zulässig.



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

- 7.1. Auf dem nicht ausgebauten Erschließungsstraßenstück wird eine Fläche zur Überlassung der natürlichen Suggestion festgesetzt. Bei Bedarf wird die Fläche zur weiteren Erschließung auf Kosten der angrenzenden Eigentümer ausgebaut.
- 7.2. Für die Straßen-, Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung sind insektenverträgliche LED-Lampen zu verwenden.
- 7.3. Schutz der Vögel (mit Verweis auf den §44 BNatSchG)

Die Gehölze in den Baufeldern sind jeweils im Winterhalbjahr vor dem Baubeginn, d.h. im Zeitraum Oktober bis Februar zu fällen.

Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen.

Abbruch- oder Umbauarbeiten sollen vorzugsweise im Winterhalbjahr erfolgen. Sollen oder müssen Abbruch- oder Umbauarbeiten zur Brutzeit stattfinden, sind die abzubrechenden oder umzubauenden Gebäude bzw. Gebäudeteile vorab von einem Fachkundigen auf brütende Vögel zu untersuchen. Werden belegte Nester festgestellt, ist mit den Arbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten. Das Loch im Rolltor sollte außerhalb der Brutzeit verschlossen werden.

- 7.4. Schutz der Reptilien (mit Verweis auf den §44 BNatSchG)

Im jeweiligen Baufeld werden im Winterhalbjahr alle Gehölze entfernt und das Schnittgut aus der Fläche geräumt. Das Baufeld wird bis Mitte März möglichst kurz gemäht oder gemulcht. Das Mahdgut und alle Deckung bietenden Strukturen wie herumliegende Äste o.Ä. werden entfernt.

Anfang April wird das gesamte Baufeld reptiliensicher eingezäunt. An den Zäunen sind Überstiegshilfen (Bretter, etc.) anzubringen, die Reptilien ermöglichen, aus dem Baufeld zu gelangen – aber nicht hinein.

Von Mitte April bis Anfang Mai (bzw. von Mitte August bis Ende August) werden die Baufelder durch Fachkundige an zunächst mindestens 3 Terminen bei geeigneter Witterung begangen und alle angetroffenen Zaun- und Mauereidechsen sowie sonstige Kleintiere mittels Schwarm-, Hand-, oder Kescherfang aufgegriffen und in die zu erhaltenden Grünflächen und die dort anzulegenden Ersatzhabitats (siehe unten) verbracht. Werden bei der dritten Begehung noch Reptilien angetroffen, sind weitere Begehungen durchzuführen.



Nachdem mit hoher Wahrscheinlichkeit sichergestellt ist, dass sich keine Reptilien mehr im Bau-feld aufhalten, wird der Oberboden bzw. die Schotterschicht bis Anfang Mai (oder Ende August) abgeschoben. Die Reptilienzäune an den Rändern der Baufelder bleiben stehen, bis die Bauarbeiten abgeschlossen sind.

#### 7.5 Schutz der Fledermäuse (mit Verweis auf den §44 BNatSchG)

Gebäude mit Attiken, Dachverblendungen und insbesondere das Stellwerksgebäude sind vor einem Abbruch, Umbau oder dem Entfernen von potentiellen Quartierstrukturen von einem Fachkundigen nochmals auf Fledermäuse zu untersuchen. Werden Hinweise auf eine Nutzung festgestellt, ist das weitere Vorgehen einschließlich ggf. zu ergreifender Maßnahmen vor Beginn der Abbruch- oder Umbauarbeiten mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### 7.6 CEF Maßnahme (mit Verweis auf den §44 BNatSchG)

Im Vorfeld einer weiteren Bebauung werden in den beiden Grünflächen rückwärtig zur Tennishalle und zwischen dem Firmengelände Sonoco und der Bahnlinie insgesamt sechs kombinierte Stein- und Totholzhaufen von jeweils mind. 4 m<sup>2</sup> angelegt.

Dazu werden die Flächen der Ersatzhabitats inkl. eines rd. 2 m breiten Pufferbereichs im Winter-halbjahr von Gehölzen und sonstigem Aufwuchs befreit. Mittig in diesen Bereich wird das Material ca. 1,0 m hoch angeschüttet. Stein- und Totholzmaterial sollen sich teilweise überlagern. Die Habitatstrukturen bestehen etwa zur Hälfte aus Steinmaterial unterschiedlicher Körnung (von ca. 6 cm bis zu 40 cm). Es ist naturraumtypisches Material zu verwenden.

Ein Einbinden in den Untergrund ist auf Grund des nahen Schotterkörpers nicht erforderlich.

Die Haufen und der Pufferbereich sind je nach aufkommender Vegetation einmal jährlich freizumähen, um ein Zuwachsen zu verhindern und dauerhaft eine Besonnung zu gewährleisten.

#### 7.7 Einheimische Sträucher Sträucher und Pflanzungen

<u>botanischer Name</u>	<u>deutscher Name</u>
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

**8. Lärmkontingente (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)**

Es werden Lärmkontingente entsprechend der Eintragung im Plan festgesetzt.



Stadt Lauda-Königshofen

Stadtteil Lauda

## **– Bebauungsplan „Schnürleinsheg, 1. Erweiterung“ –**

### **Bebauungsplanrechtlicher Teil**

#### **II. Hinweise**

##### **1. 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 Kampfmiteln 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.

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.

##### **2. Abfallablagerungen, Altlasten und Grundwasser**

Altablagerungen und Altlasten sind in weiten Gebietsteilen, gemäß Altlastenkataster, keine bekannt. Im Rahmen des Erwerbs der Restflächen der Deutschen Bahn im Westen des Gebiets wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt und Bodenproben entnommen. Hier zeigte sich im Bereich des Stellwerks und südlich dieses eine Entsorgungsrelevanz von  $Z > 2$ .

Werden Eingriffe in den Boden erforderlich und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angetroffen, so ist diese von unbelasteten Materialien zu trennen.



Das Umweltschutzamt ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu unterrichten. Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde.

Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle bleiben vorbehalten“.

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 Mischkanal zu erfolgen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächen-gewässer ist unzulässig.

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.

Von beschriebener Einschränkung befreit sind indes Photovoltaikanlagen auf den Dächern, da deren Installation und Nutzung, auch in der Wasserschutzzone, unschädlich sind.

### **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 Bodenschutz- 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 ist, wird daher als dringend erforderlich erachtet.

#### **4. 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 zur Bewässerung, oder 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.

Kupfer-, zink-, oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Ablösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.



## 5. 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.

## 6. 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.

## 7. 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. Je nach Anlage können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet weitere Anforderungen gelten.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind 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 fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

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

## 8. Lage im Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Tauberäue“ (WSG Nr. 128-215), 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 ist die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 zu beachten.



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

## 9. Rücksichtsvolle, blendfreie und ökologische Außenbeleuchtung

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.
- Die Beleuchtung ist abzuschalten, wenn diese nicht benötigt wird.
- Leuchten mit Abschirmung helfen, dass kein Licht nach oben und zur Seite abgestrahlt wird.
- Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe und Farbtemperaturen unter 2.700 bis max. 3.000 Kelvin wählen.
- Lichtstrommengen von max. 500 Lumen pro Leuchte reichen aus.
- LED-Strahler immer waagrecht montieren.

## 10. Zisternen

Bei Verwendung von Brauchwasser im Haushalt (z.B. zur Toilettenspülung) gilt zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen.

## 11. Allgemein

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

- a) entgegen 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 des Bebauungsplanes sind sämtliche bisher geltenden Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.



Stadt Lauda-Königshofen

Stadtteil Lauda

## **– Bebauungsplan „Schnürleinsheg, 1. Erweiterung“ – Bebauungsplanrechtlicher Teil**

### **III. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO Baden-Württemberg)**

#### **1. Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schnürleinsheg 1. Erweiterung“ – in Lauda

#### **2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **2.1 Farbgebung und Materialien (§ 74 (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 (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 (1) Nr.3 LBO)**

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

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

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.



Stadt Lauda-Königshofen

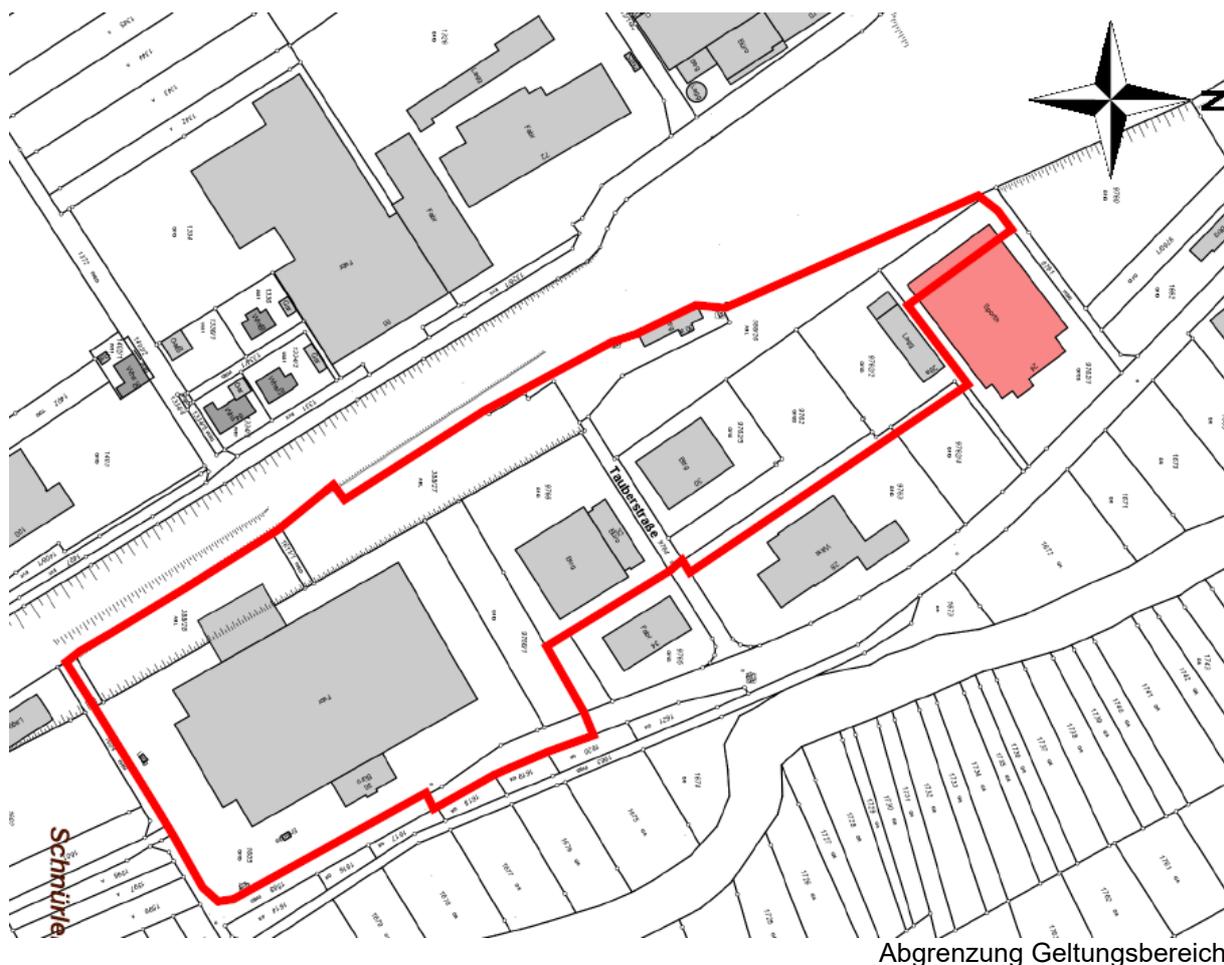
Stadtteil Lauda

## – Bebauungsplan „Schnürleinsheg, 1. Erweiterung“ – Bebauungsplanrechtlicher Teil

### IV. Begründung

#### Planungserfordernis:

Das Gewerbegebiet „Schnürleinsheg“ ist seit Jahren eines der Hauptgewerbegebiete des Stadtteils Lauda. In den letzten Jahren ist es der Stadt Lauda-Königshofen gelungen, die nicht mehr benötigten Flächen von der Deutschen Bahn zu erwerben. In diesem Zusammenhang wurde entschieden, dass auch erfolgte Änderungen wie die Zufahrt zum Recyclinghof bzw. die rückwärtige Erschließung einzelner Baugrundstücke sowie eine öffentliche Wendemöglichkeit geschaffen werden soll.



#### Verfahren:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB.



Die Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 Quadratmetern. Der Bebauungsplan dient im Besonderen der Nachverdichtung innerhalb des betreffenden Quartiers und der Modernisierung der dort geltenden Bau- und Planungsvorschriften.

### Plangebiet:

Das Plangebiet wird im Westen durch die Bahnanlage, im Norden durch die Flurstücke, im Osten durch die Tauberstraße und im Süden durch die beiden Wege mit den Flurstücksnummern 1588 (Teil des Radwegs „Liebliches Taubertal“) und 1604.

### Landesentwicklungsplan / Regionalplan:

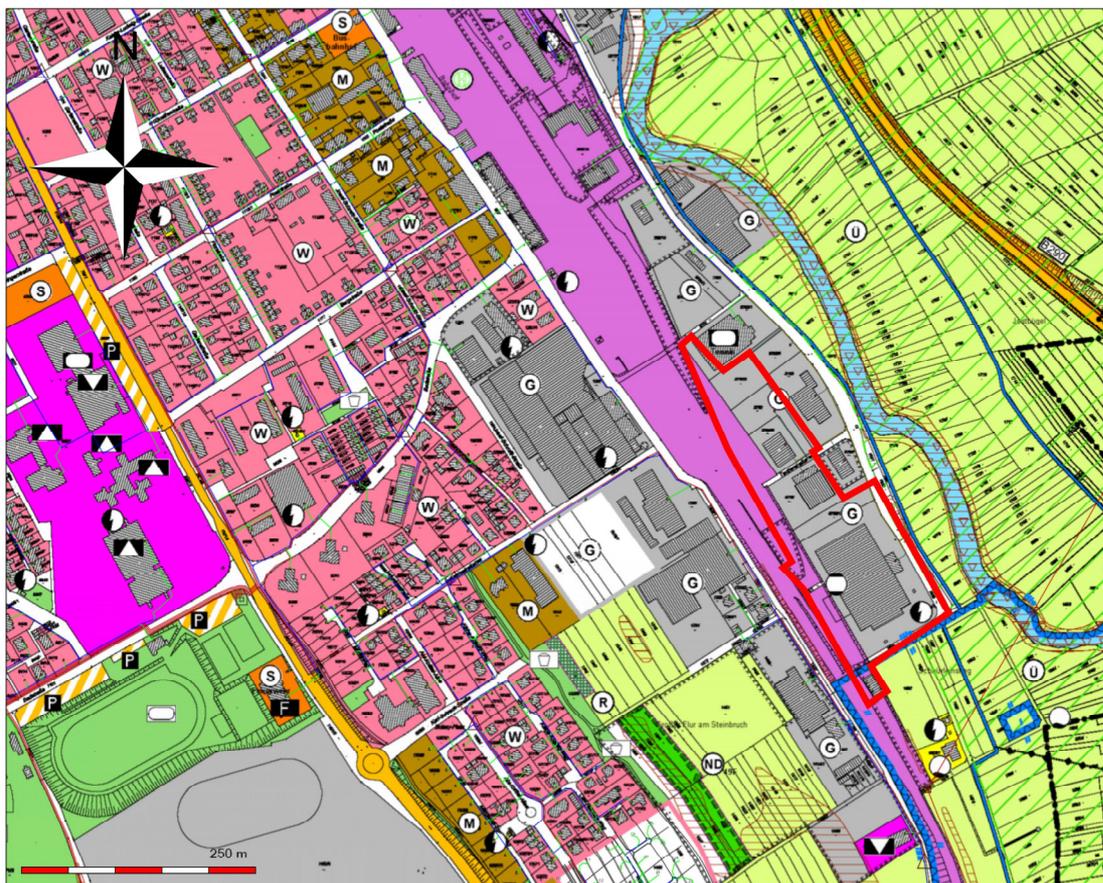
Nach dem Entwicklungsplan gehört die Stadt Lauda-Königshofen zum ländlichen Raum und ist Unterzentrum ohne zugewiesenen Versorgungsraum. Die Stadt Lauda-Königshofen gehört zum Mittelbereich Tauberbischofsheim. Der Stadtteil Lauda stellt neben der Wohnentwicklung auch einen gewerblichen Schwerpunkt der 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 wirksam.

### Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Die Abgrenzung der Bahntrasse wird im Verfahren redaktionell angepasst. Die Bahnflächen sind entwidmet bzw. freigestellt.



Auszug Flächennutzungsplan



### **Eingriff und Ausgleich:**

Ist im Verfahren nach 13a BauGB nicht notwendig. Eine spezielle artenschutzrechtlich Prüfung wurde vom Ingenieurbüro Wagner+ Simon aus Mosbach durchgeführt.

### **Immissionsschutz**

Siehe hierzu die Anlage zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tauberstraße – Geräuschkontingentierung, Schallimmissionsprognose und Schienenverkehr“ von der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG aus Höchberg. Dieses Gutachten gilt als fester Bestandteil des Bauleitplanes. Alle Inhalte sind zu beachten.

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

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO):

Die gewerbliche Nutzung soll beibehalten und fortentwickelt werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt es, Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen. Daher werden Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art (*zentrenrelevante Sortimente, als auch nicht zentrenrelevante Sortimente*) als unzulässig festgesetzt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schnürleinsheg 1. Änderung“.

#### Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 (3) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schnürleinsheg 1. Änderung“.

### **3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans „Schnürleinsheg 1. Änderung“ 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 (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 (1) Nr. 2 BauGB)**

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



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

Zur Berücksichtigung von Flora und Fauna werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Anlage 1, der Fachbeitrag zum Artenschutz von der Wagner + Simon Ingenieure GmbH in der Fassung vom 29.03.2023, ist fester Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## 7. Lärmkontingente (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Zum Schutz der Umgebungsbebauung des Plangebiets werden Lärmkontingente entsprechend der Eintragung im Plan festgesetzt.

## Begründung der Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO Baden-Württemberg)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

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

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

Die gewerblichen Grundstücke, insbesondere der Lagerplatz, sollen so eingezäunt werden, dass sie sich in die umgebene Bebauung einfügen. 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 (1) Nr.3 LBO)

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

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

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



## Stadtteil Lauda

### – Bebauungsplan „Schnürleinsheg, 1. Erweiterung“ –

### Bebauungsplanrechtlicher Teil

#### V. Flächenbilanz

*Geltungsbereich:* 36.240 m<sup>2</sup>

Nettobauland: 24.868 m<sup>2</sup>

Festgesetzte Grundfläche: 19.895 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche: 3.799 m<sup>2</sup>

Bahngelände: 2.140 m<sup>2</sup>

Öffentliches Grün: 4.042 m<sup>2</sup>

Privates Grün: 1.402 m<sup>2</sup>

#### Ersteller:

Stadt Lauda-Königshofen, den 25.09.2023

---

**Dr. Lukas Braun**  
Bürgermeister

---

**Tobias Blessing**  
Stadtbaumeister