

Stadt Lauda-Königshofen
Stadtteil **Königshofen**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Seniorenwohnhaus mit Tagespflege“

Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. Die **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
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 durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet – Seniorenwohnhaus mit Tagespflege (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Seniorenwohnhaus mit Tagespflege. Weiter sind Wohnungen für betreutes Wohnen, sowie der Hauptnutzung des Vorhabens untergeordnete Nutzungen.

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Flurstück für das Regenüberlaufbecken wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

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

2.1. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO)

Die überbaubaren Grundflächen werden 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 vorgegebene maximale Geschossfläche gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone ausgewiesen.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe des Gebäude beträgt 16,90 m ab FFB Eingangsbereich bis OK Dachhaut.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht zwingend, sondern nur als Höchstmaß durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Parkplätze sind sowohl innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die nichtüberbauten Flächen sind gärtnerisch mit Wegen zu gestalten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschrieben:

- abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch wird eine Gebäudelänge über 50 Meter zugelassen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,50 m sind.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Niederspannungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen im Neubaugebiet ist unzulässig.

8. 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.

9. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gestaltung der gärtnerisch genutzten Flächen

Zu Anregung der gärtnerisch genutzten Flächen wurde folgende Pflanzliste erarbeitet

Pflanzenliste 1: Bäume, großkronig

| | |
|----------------------------|--------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Quercus petraea</i> | Traubeneiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommerlinde |

Pflanzenliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

| | |
|--------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Prunus domestica</i> | Zwetschgen |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Sorbus domestica</i> | Speierling |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wildapfel |
| <i>Pyrus communis</i> | Wildbirne |

Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

| | |
|---------------------------|----------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Amelanchier laevis</i> | Felsenbirne |
| <i>Comus san guinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Geißblatt |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| <i>Rhamnus cartharticus</i> | Kreuzdorn |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |

Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

| | |
|------------------------------------|-------------|
| <i>Clematis vitalba</i> | Waldrebe |
| <i>Hedera helix</i> | Efeu |
| <i>Humulus lupulus</i> | Hopfen |
| <i>Lonicera caprifolium</i> | Geißblatt |
| <i>Lonicera hentyi</i> | Geißblatt |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | Wilder Wein |
| <i>Polygonum aubertii</i> | Knöterich |

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

B. 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 in Abstimmung mit dem SG 4.4 Tiefbau 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 wassergefährdenden Stoffe durch die Bearbeitung in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, 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).

4. 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.

5. 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.

6. Vorhandene Leitungstassen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

7. Entwässerung Betrieblicher Umgangsflächen

Für die Entwässerung von Hof- und Zufahrtsflächen gilt Folgendes:

Betriebliche Umgangsflächen, Zufahrten etc. sind wasserundurchlässig herzustellen und ordnungsgemäß an den Abwasserkanal anzuschließen. Mitarbeiter- und Besucherparkplätze können wasserdurchlässig hergestellt und über die belebte Bodenzone entwässert werden (z.B. über Rasengittersteine).

Gefertigt:

8. Abwasser

Die anfallenden Niederschlags- und häuslichen Abwässer sind grundsätzlich an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Im Rahmen der Planungen ist zu prüfen, ob gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere das von Dachflächen anfallende) aus dem Gebiet getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet werden kann. Die geplante Entwässerung ist rechtzeitig mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis Umweltschutzamt abzustimmen.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seniorenwohnhaus mit Tagespflege“.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Materialien und Farbgebung von Fassaden sind so zu wählen, dass das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zu bevorzugen sind natürliche, nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne zu bevorzugen, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sind. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben und Materialien ist nicht zulässig.

2.2 Dachgestaltung:

Für die Dacheindeckung sind graue und rote bis rotbraune Farbtöne zulässig.

Photovoltaikanlagen werden ebenfalls zugelassen.

Kipfer-, Zink- oder Blechgedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierungen) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Materialien zu behandeln

3. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 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.)

4. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 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 oder gärtnerisch zu nutzen.

5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO):

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind der architektonischen Gestaltung der Gebäudefassade unterzuordnen; sie sind nur unterhalb der Traufe anzubringen.

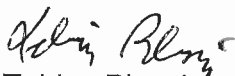
Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,0 m und bis zu einer Größe von 6,0 m² zugelassen. Fahnenmasten sind bis zu einer Gesamthöhe von 8,00 m zulässig.

Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs der angrenzenden Bundesstraße B 290 ausgeschlossen ist.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und beweglichem Licht (Dreh-, Wechsel-, Blinklicht, Video), elektrische Lichtbänder sowie Lichtwerbungen in grellen Farben (z.B. Neonlicht) Lauda-Königshofen,

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 16.07.2018 / 24.09.2018 BI



Tobias Blessing, Stadtbaumeister