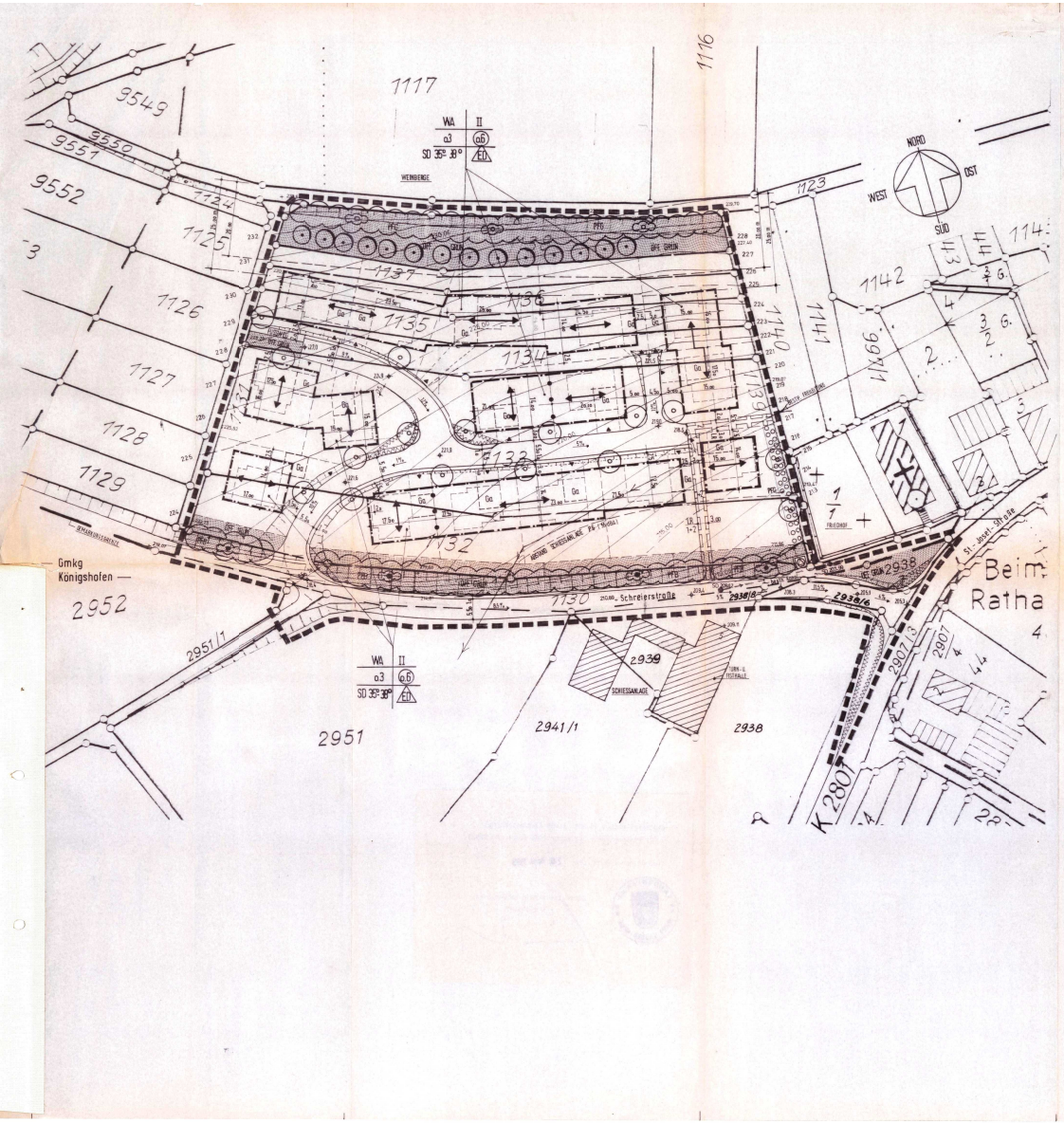


Textliche Festsetzungen : Schreier - Marbach

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 28.11.1983 mit Änderung vom 08.01.1990 (GBl.S.1)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
WA - allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

1.1.1 Ausnahme zu WA
(§4 Abs.3 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 Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

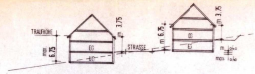
1.2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§20 Abs.1 BauNVO und §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. §16 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)
Es wird offene Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- u. Doppelhäuser gem. §22 Abs.2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan festgelegt.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend festgelegt.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§9 Abs.2 BauGB)
Die Höhenlage der EFH darf max. 40cm zum Straßenniveau diffarieren. (sh. Systemschnitt)

1.6 Höhe der baulichen Anlagen
(§16 Abs.2 Nr.4 und §18 BauNVO)
Die Traufhöhe der Gebäude wird auf max. festgesetzt. Talseits 6,75m, bergseits 3,75m, gemessen wie in beiliegendem Systemschnitt aufgezeigt. Als obere Begrenzung der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. (sh. Systemschnitt)



SYSTEMSCHNITT

1.7 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §12 und §21a BauNVO)
Garagen sind an den vorgesehenen Standorten und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
(§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Sichtfelder für den fließenden Verkehr sind von allen sichtbaren Nutzungen (z. B. Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung, Parken von KFZ) freizuhalten, die eine Höhe von max. 0,80m überschreiten.

1.9 Pflanzgebot, Pflanzbindung
(§9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Die im Plan festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Neubauten bis 1 Jahr nach Bezug des Gebäudes zu pflanzen. Zulässig sind nur einheimische großkronige Laubgehölze und Sträucher. Sie sind auf Dauer zu erhalten. Von den im Plan eingezeichneten Standorten kann bis um 2-3m abgewichen werden, wenn dies durch Einfahrten bzw. bauliche Gegebenheiten ect. erforderlich wird. Die bestehende Wildhecke und die Obstbäume im Bereich der Pflanzbindung müssen erhalten und bei Abgang neu gepflanzt werden. Im Bereich des Pflanzgebotes "Wildhecke" muß eine natürliche gemischte heimische Hecke angepflanzt und erhalten werden.

1.10 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
(§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. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden sowie Fundamente für Beleuchtungskörper, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50m zu dulden.
Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (z.B. in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern dürfen max. 0,80m hoch sein.

1.11 Leitungsrecht
(§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lauda - Königshofen (Abwasserversorgung) und der Badenwerk AG Karlsruhe.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§73 der Landesbauordnung -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 mit nachfolgenden Änderungen und §9 Abs. 4 BauGB).

2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes
(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Geäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen (einschl. 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.

2.2.1 Dachform, Dachneigung
(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Die Dachneigung wird wie in Planeintrag festgesetzt. Dachform=Satteldach. Garagen sind, sofern sie nicht in das Hauptgebäude integriert oder erdüberdeckt sind, mit Satteldächern und einer Dachneigung von 35° bis 38° auszuführen.

2.2.2 Dachgestaltung
(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Es dürfen nur Ziegel oder Betondachsteine in den Farben braun-braunrot-naturrot verwendet werden. Anlagen zur Energiegewinnung- und -einsparung auf den Dächern sind auf max. der Hälfte der jeweiligen Gebäudedachfläche zulässig.
Auf einer Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten dürfen 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und pro Gaube max. 2,00 m lang sein, der Abstand zu den Giebelgesimsen muß mind. 1,50m sein. Die Höhe der Gauben ist so zu begrenzen, daß sie mind. 1,00m unterhalb des Dachfirstes enden. Ausnahme: Zwerggiebel 1/2 der Dachfläche. Auf der mit einem Zwerggiebel ausgeführten Dachseite sind keine weiteren Dachaufbauten zulässig. Dacheinschnitte müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von 1,50m haben und von der Traufe 0,80m Abstand halten. Sie dürfen 1/3 der Länge des Gebäudes nicht überschreiten.Mehrere Dachaufbauten an einem Gebäude müssen in gleicher Form und Gestaltung ausgeführt werden.

2.3 Niederspannungsfreileitungen
(§73 Abs.1 Nr.4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Von der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Fläche von mind. 30% als unversiegelte offene Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist unter Einbezug der im Plan eingezeichneten Bäume (s.a. Ziffer 1.8) pro 150 qm Fläche mind. 1 großkroniger Baum anzupflanzen und zu unterhalten.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten
(§74 Abs.1 Nr.5 LBO)
Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebergebäuden dürfen nur aus Pflastersteinen, Rasengittersteinen, aus Rasenpflastersteinen oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche hergestellt werden.

2.6 Einfriedigungen
(§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Heckenpflanzen bis zu einer max. Höhe von 0,80m zugelassen. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 0,80m zulässig.

2.7 Werbeanlagen
(§73 Abs.2 Nr.1 LBO)
Werbeanlagen und Automaten sind im Sinne §73 Abs.2 Nr.1 der LBO genehmigungspflichtig.

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§73 Abs.2 Nr.1 LBO)
Aufschüttungen oder Abgrabungen über 1,50m Höhenunterschied gegenüber dem bestehenden Gelände sind nicht zulässig.

2.9 Ordnungswidrigkeiten
(§74 LBO)
Ordnungswidrig handelt, wer den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach §73 zuwider handelt.

3. Hinweise

3.1 Festlegung der Geländeoberfläche

Zur Festegung der Geländeoberfläche ist das vorhandene und künftige Gelände entlang der Gebäudeseiten durch Schnitte und Ansichten nachzuweisen
(§6 Abs.4 LBO). Den Bauvorlagen ist deshalb zur Vorlage beim Bauordnungsamt ein verbindlicher Geländeschnitt i.S. der Bauvorlagenverordnung mit Einzeichnung der gepl. Gebäudumrisse, Geschoßhöhen und der Höhenlagen des vorh. und des gepl. Geländes beizufügen. In diesen Geländeschnitt sind auch die Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen und die Schlenhöhen der Entwässerungsanlage darzustellen.Weiterhin sind die Erdgeschoßfußbodenhöhen bereits erstellter Nachbargebäude anzugeben. (siehe §3 BauVorlVO).

3.2 Wasserschutzzone III A

Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet im Bereich der Wasserschutzzone III A liegt.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 Bau NVO

2. Mass der baulichen Nutzung
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgr.) §16+20 Bau NVO
- 0,3 — Grundflächenzahl GRZ § 19 Bau NVO
- (0,6) — Geschoßflächenzahl GFZ § 16 + 20 Bau NVO

3. Bauweise
- ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. § 22 (1 + 2) BauNVO

4. Begrenzungslinien
- Baugrenze § 23 (3) Bau NVO
- Straßenbegrenzende Linie § 9 (1) Nr.11 Bau NVO
- Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 (7) Bau GB
- Grundstücksgrenze unverbindlich
- Abgrenzung Unterschiedlicher Firstlinien

5. Verkehrsflächen
- Gehweg
- Straße
- Fußweg

6. Grunflächen
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Pfg — Pflanzgebot heimische Sträucher und Hecken § 9 (1) 25a BauGB
- Pflanzbindung Einzelbaum § 9 (1) 25bBauGB
- Pflanzgebot heimischer Einzelbaum § 9 (1) 25a BauGB
- Pflanzgebot Wildhecke § 9 (1) 25 a und b BauGB
- Pflanzbindung Wildhecke § 9 (1) 25 a und b BauGB

7. Sonstige Planzeichen
- Haupt-Gebäude Firstrichtung § 9 (1) 2 BauGB
- SD — Satteldach
- Sichtbereich §9 (1) Nr.10 und (6) BauGB
- Ga | St — Flächen für Garagen Stellplätze §21a BauGB
- Leitungsrecht zugunsten der Stadt (Abwasserleitung) §9 (1) Nr.21 BauGB
- Leitungsrecht zugunsten der Hochspannungs-Entlerung für die Badenwerke AG, Karlsruhe §9 (1) Nr.21 BauGB
- Trafostation
- 213,3 / + 210,69 — Höhen der gepl. Straße / Bestandshohen in m ü.NN
- Aufschüttungen u. Abtragungen § 9 (1) Nr. 26 BauGB

8. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Dachform, Dachneigung	Bauweise

Main - Tauber - Kreis
Stadt Lauda - Königshofen
Stadtteil Marbach

Bebauungsplan - Entwurf
" Schreier "
M 1 : 500

Städtebauliche Entwurf:
Dipl. Ing. Mathias Friederich
Eisenbergweg 6
6990 Bad Mergentheim

21. 10.1992 / 11.11.1992 / 14. 01.1993

ERGÄNZUNGEN

STADTBAUAMT
MARKTPLATZ 1
6970 LAUDA-KÖNIGSHOFEN

LAUDA-KÖNIGSHOFEN, 05.02.1993

STADTBAUMEISTER