

Stadt Lauda-Königshofen

Gemarkung Königshofen

„Wöllerspfad-Süd“

Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen:

- BauGB:** Baugesetzbuch
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz
zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08. April 1994 (BGBl. I S. 765)
§233 Abs. 1, 2 und 3 BauGB in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert
durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)
- PlanzV90:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung-PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- LBO:** Landesbauordnung für Baden -Württemberg vom 08.Aug.1995 (GBL.S.617)
-in den jeweils gültigen Fassungen-

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) gemäß §8 BauNVO
- 1.2 Ausschluß bestimmter Arten von Nutzungen (§1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2.1 Nutzungen, die nach dem Bundesimmissionschutzgesetz genehmigungspflichtig sind und Gewerbe, das außerhalb geschlossener Hallen betrieben wird, sind nicht zulässig. Innenstadtrelevante Sortimente, nämlich Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks (Ausnahme Kistenware), 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 einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 200 qm und nur im Zusammenhang mit anderen Nutzungen zulässig.
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §16 - 21a BauNVO)
- 1.3.1 Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 1, §17 Abs. 1 u. §19 Abs. 1 - 4 BauNVO)
0,6 Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan
- 1.3.2 Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2, §17 Abs. 1 BauNVO)
1,0 Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Lageplan durch Firsthöhen vorgegeben.
Die genannten Firsthöhen sind Höchstgrenzen, als Bezugspunkt dient das natürliche Gelände.

Hinweis:

Den Bauvorlagen sind Höhenpläne bzw. Geländeschnitte beizufügen. Darin müssen der natürliche Geländeverlauf, die baulichen Anlagen, sowie die Höhen der Erschließungsanlagen eingetragen sein.

1.3.4 Bauweise (§9 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

(a), abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO. Die 50 m Begrenzung des § 22 Abs. 2 BauNVO können überschritten werden.

Die Gebäude sind mindestens alle 20 m mit Vor- und Rücksprüngen zu gliedern (Vor- und Rücksprungtiefe mindestens 0,50 m).

1.3.5 Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Baufenster dargestellten Firstrichtungen sind verbindlich.

1.3.6 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. in Fahrbahn, Gehweg, Parkierung, ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3.7 Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begleitgrün

Die als Begleitgrün ausgewiesenen Bereiche sind als extensiv genutzte Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die im Süden ausgewiesenen Streuobstwiesen bleiben Eigentum der Stadt und werden als Streuobstwiesen angelegt und unterhalten.

1.3.8 Pflanz- und Erhaltungsgebot (§9 Abs. 1 Nr. 25a +b BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Pflanzgebotsflächen sind private Grünflächen. Sie sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Ferner ist je 1000 qm Grundstücksfläche bzw. je Grundstück ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Ferner ist je 10 m Straßenfrontlänge (Länge der Grundstücksgrenze am Straßenkörper) ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

1.3.9 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung /Straßenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem ultraviolettarmen, insektenfreundlichen , energiesparenden Lichtspektrum zulässig.



1.3.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Sie sind Bestandteil der Verkehrsanlage, nicht jedoch der Verkehrsfläche. Ist in der Planzeichnung nichts anders festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1.0 m breiter Grundstückstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlage sind. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0.50 m zu dulden.

1.3.11 Pflichten des Eigentümers (§126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Halterungen und Leitungen für Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien oder Farben sowie Gebäudeverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen oder Klinkern ist unzulässig. Fassadenbegrünungen sind erwünscht.

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

2.2.1 Dachform und Dachneigung

Satteldach, 5° bis 35°, Zulässigkeit siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan
 Pultdach, 5° bis 35°, Zulässigkeit siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan
 Sheddach, 5° bis 35°, Zulässigkeit siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan

Versetzte Satteldächer sind zulässig.

2.2.2 Dacheindeckung

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material zulässig. Dachbegrünungen sind erwünscht.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen, Großflächenwerbung über 6 qm, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

*geändert
(s.B. Kind.)*



2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen(§74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Die Freiflächen (nicht überbebaute Flächen) der Grundstücke, mit Ausnahme der Stellplätze und Zufahrten, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, daß eine gesicherte Grundstückserschließung noch gewährleistet ist.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten(§74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze, Fahrgassen, Ausstellungs- und Lagerflächen sind wasserdurchlässig, z.B. aus Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen oder als befestigte Fahrspur auf Rasenflächen, herzustellen, soweit darauf keine wassergefährdenden Stoffe gelagert bzw. mit ihnen umgegangen wird.

2.6 Einfriedigung(§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune mit Sockelmauern bis 0,3 m und einer max. Gesamthöhe von 2.0 m. Der Maschendrahtzaun ist mit einheimischen Stäuchern und Gehölzern zu hinterpflanzen. Gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Feldwegen ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

2.7. Ordnungswidrigkeiten(§75 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des §75 Abs.3 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3.0. Hinweise

3.1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzzone III A. Die allgemeinen Auflagen, Hinweise und Vorschriften beim Bauen in der Schutzzone III A sind zu beachten. Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

3.3. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

3.4. Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen muß. Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mindestens 0,30 m abzutragen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und nachträglich wieder anzudecken.

3.5. Schutzbereich

Das Gebiet liegt im bestehenden Schutzbereich für militärische Anlagen. Die Bestimmungen des Gesetzes über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichsgesetz-SchBG) sind zu beachten.

3.6. Dachflächenwasser

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlage empfohlen. Diese Regenwassersammelbehälter müssen über einen Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, daß keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, daß Brauchwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Außerdem ist in diesem Fall der Einbau von geeichten Wasserzählern erforderlich.

3.7. Alllasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Alllasten" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird verwiesen.

3.8. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

3.9. Planunterlagen

Die Planunterlagen wurden digital aus den digitalen Katasterplänen des staatlichen Vermessungsamtes Tauberbischofsheim durch das Ingenieurbüro erstellt. Der Lageplan wurde ebenfalls durch eine Geländeaufnahme im Landeskoordinatensystem durch das gleiche Ingenieurbüro ergänzt.

3.10. Tiefbauliche Erschließung

Die Planung für Ver-, Entsorgung und Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes muß durch einen Beratenden Ingenieur erstellt werden.

Gefertigt:
Ingenieurteam Adolf Jouaux
Grünsfeld den 25.09.1997

gez. Michael Jouaux
Michael Jouaux, Dipl. Ing. (FH)
Freier Architekt
Freier Stadtplaner
Beratender Ingenieur

Aufgestellt:
Stadt Lauda-Königshofen
Lauda-Königshofen den
Stadtbauamt

10. FEB. 1999



Genehmigt nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der
Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997
(BGBl. I. S. 2141) und nach § 74 Abs. 6 + 7 der Landesbau-
ordnung für B-W (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Tauberbischofsheim, den 16.07.1999

