

## STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN (Main-Tauber-Kreis)

### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Hummeläcker 5. Änderung Stadtteil Beckstein

---

#### **A Rechtsgrundlagen:**

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
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), der Fassung der Bekanntmachung vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.

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

## **B Planerische Festsetzungen:**

### 1. Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V. § 1 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude

Nicht zulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern Sie untergeordnet im Sinne einer Ferienwohnung betrieben werden, bis maximal 2 Einheiten pro Gebäude. Die Fläche der Ferienwohnungen darf maximal 50 % der Wohnfläche der Hauptnutzung betragen.
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern sie im Sinne einer Nutzung für freie Berufe als Räume betrieben werden (§ 13 BauNVO).

### 2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Die Höchstwerte der Grund- und Geschosßflächenzahlen sowie die Anzahl der Geschosse sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Lage der EFH (Rohfußboden) darf 30 cm über dem Mittel der Geländehöhe, welche an den Gebäude Eckpunkten gemessen wird, liegen.

Die Gebäudehöhe darf 9 Meter, gemessen von der EFH (Rohfußboden), betragen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.

### 3 Bauweise:

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 4. Garagen und Nebenanlagen nach §14 BauNVO:

Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **C Örtliche Bauvorschriften:**

### **1. Dächer:**

Zulässig sind Satteldächer. Die Dachneigung darf maximal 25° betragen.

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Für Dachflächenfenster sind dunkle Rahmen vorgeschrieben.

Bei asymmetrischen Dächern ist die längere Dachseite talseits anzuordnen.

Es ist in dunkles Dacheindeckungsmaterial zu verwenden.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.

Zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse sind Dachbegrünungen zulässig bzw. wünschenswert.

### **2. Zahl der Stellplätze:**

Je Wohnung sind 2 Stellplätze oder Garagen erforderlich.

Für Wohngebäude mit Fremdenbetten ist zusätzlich je 4 Betten 1 Stellplatz erforderlich.

### **3. Bepflanzung:**

Die nichtbefestigten Flächen der Grundstücke sind mit heimischen Hölzern zu bepflanzen und zu erhalten. Pro 600 m<sup>2</sup> ist 1 Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

### **4. Aufschüttungen, Abgrabungen:**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens 1,50 m vom bestehenden Gelände aus erlaubt.

### **5 Einfriedungen:**

Als Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze sind freiwachsende oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Andere Einfriedungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen nur innerhalb der Hecke oder auf der nach innen gewandten Seite der Hecke zulässig, an sonstigen Grundstücksgrenzen auf einer beliebigen Seite der Hecke.

Im Einmündungsbereich der Straßen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

## D 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 wassergefährdenden Stoffe durch die Bearbeitung in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- oder auslaugbarer Materialien ist verboten. Zum Schutz der stadt eigenen 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. 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 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

5. Schmutzwasser- / Regenwasserableitung:

Das Baugebiet „Hummeläcker, 5. Änderung“ 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).

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).

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. 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 bisherige Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Gefertigt:

Stadt Lauda-Königshofen (Fachbereich 4, Stadtentwicklung und Bau), 30.09.19 / 03.02.20



Tobias Blessing, Stadtbaumeister

## **E Begründung:**

### Planungserfordernis:

Die Flurstücke 3210 und 3211 sind mit 1.574 m<sup>2</sup> und 1.221 m<sup>2</sup> für eine heutige Bebauung zu groß. Die aktuellen Eigentümer sind deshalb übereingekommen, aus beiden Baugrundstücken 3 Baugrundstücke zu entwickeln. Dies trägt auch zu der vom Regionalverband Heilbronn-Franken gewünschten Erhöhung der Wohnraumdichte bei.

Bezüglich der zu veräußernden Teilfläche sind sich die Eigentümer mit einem Interessenten bereits handelseinig.

Da sich die baulichen Wünsche seit der Entwicklung des Bebauungsplans Hummeläcker stark geändert haben, werden auch die städtebaulichen Festsetzungen aus den 70er Jahre neu gefasst.

### Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innentwicklung) durchgeführt werden.

### Plangebiet:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3210 und 3211 sowie einen untergeordneten Teil des Flurstücks 3214 und Teilbereiche der Erschließungstraßen „Am Hummelacker“ und Talwiesenstraße bis zur Straßenmitte der Gemarkung Beckstein

### Entwicklungsgebot:

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung und des Landesentwicklungsplans für die Stadt Lauda-Königshofen als Unterzentrum.

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB und BauNVO):

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO):

Die Bauplätze sollen auch nach der Umgestaltung wieder der Wohnbauentwicklung dienen.

Nutzungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erscheinen für ein Wohngebiet dieser Größe nicht zweckmäßig. Nutzungskonflikte wären vorprogrammiert und eine Nachfrage wird es nicht geben.

Die Einrichtung von Ferienwohnungen wird untergeordnet zugelassen, da es sich bei



Beckstein um einen staatlich anerkannten Erholungsort handelt.

Auf Grund der Erfahrungen mit kleinen gewerblichen Nutzungen wie Versicherungsmakler oder Onlinehändler werden die Betriebe, sofern sie als freiberufliche Nutzung zulässig wären, in diesem Bereich auch zugelassen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wurde bezüglich der GRZ aus dem bestehenden B-Plan übernommen. Die GFZ wurde zur Realisierung der heute üblichen zweigeschossigen Bebauung mit flachgeneigtem Dach entsprechend angepasst.

Die Gebäudehöhe mit 9,00 Meter ist vom alten Plan übernommen, so sollen sich die neuen Gebäude in die bestehende Bebauung einfügen

Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs.3 BauNVO):

Die Zahl der Vollgeschosse wurde so gewählt, dass die heute üblichen Gebäude realisiert werden können.

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die offene Bauweise wurde vom ursprünglichen Plan übernommen

4. Nebenanlagen und Garagen

Da es heute üblich ist in der Gartengestaltung auch u. U. am Grundstücksrand eine Geschirrhütte zu errichten, sind Garagen und Nebenanlagen sowohl innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich.

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. Verkehrsflächen

Die der Erschließung dienenden Verkehrsflächen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen

7. Dächer

Die neuen Gebäude sollen sich trotz der heute geänderten Ansprüche der Nutzer in die umgebene Bebauung einfügen

8. Zahl der Stellplätze

Je Wohnung werden 2 Stellplätze für erforderlich gehalten.

Für Ferienwohnungen ist pro 4 Betten zusätzlich ein Stellplatz vorzusehen, da die Touristen in der Regel mit dem PKW anreisen.

9. Bepflanzung

Als ökologischer Ausgleich ist pro angefangenen 600m<sup>2</sup> ein großkörniger Baum entsprechend der angehängten Pflanzliste zu pflanzen.

10. Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens 1,50 m zulässig, da größere Geländemodellierungen nicht in das Gebiet passen.

11. Einfriedigungen

Die Vorgaben für Einfriedigungen sind vom alten Plan übernommen.

Gefertigt:

Stadt Lauda-Königshofen (Fachbereich 4, Stadtentwicklung und Bau), 30.09.19 / 03.02.20



Tobias Blessing, Stadtbaumeister

## V. Pflanzliste

### **Pflanzenliste 1: Bäume, großkronig**

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Hängebirke (*Betula pendula*)  
Silberweide (*Salix alba*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Zitterpappel (*Populus tremula*)

### **Pflanzenliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume**

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Speierling (*Sorbus domestica*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Obsthochstämme in Sorten

**Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)**

Eingrifflicher Weißdom ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Fahlweide ( <i>Salix rubens</i> )
Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	Grauweide ( <i>Salix cinera</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Korbweide ( <i>Salix viminalis</i> )	Kreuzdom ( <i>Rhamnus cathartica</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Mandelweide ( <i>Salix trandra</i> )
Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	Purpurweide ( <i>Salix purpurea</i> )
Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	Traubenholunder ( <i>Salix racemosa</i> )
Zweiggrifflicher Weißdom ( <i>Crataegus laevigata</i> )	Weinrose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )

Pflanzengröße: zweimal verschult

**Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)**

Waldrebe ( <i>Clematis vitalba</i> )	Efeu ( <i>Hedera helix</i> )
Hopfen ( <i>Humulus lupulus</i> )	Geißblatt ( <i>Lonicera caprifolium</i> )
Wilder Wein ( <i>Parthenocissus quinquefolia</i> )	Geißblatt ( <i>Lonicera henryi</i> )
Knöterich ( <i>Polygonum aubertii</i> )	

**Pflanzenliste 5: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung**

<i>Allium schoenoprasum</i>	<i>Campanula rotundifolia</i>
<i>Dianthus carthusianorum</i>	<i>Hieracium pilosella</i>
<i>Petrohagia saxifraga</i>	<i>Saponaria ocymoides</i>
Sedum album "Coral carpet"	<i>Sedum reflexum</i>
Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"	<i>Sedum spurium</i>
<i>Sempervivum arochnoideum</i>	<i>Sempervivum montanum</i>
<i>Thymus serpyllum</i>	

**Pflanzliste 6: Obstbäume (lokale Obstsorten)**

Apfelsorten:

Bittenfelder

Blenheim

Bohnapfel

Boskoop

Brettacher

Engelsberger

Gehrsers Rambour

Glockenapfel

Hauxapfel

Jakob Fischer

Kardinal Bea

Bimensorten:

Champagner Bratbime

Gelbmöstler

Grüne Jagdbime

Gellerts Butterbime

Köstliche von Chameu

Luxemburger Mostbime

Palmischbime

Pastorenbime

Stuttgarter Geißhirtle

Alexander Lucas

Schweizer Wasserbime

