

Bebauungsplan  
"Turmberg III, 1. Änderung",  
Stadtteil Königshofen

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889)

in den jeweils gültigen Fassungen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird in Abänderung der bisherigen Festsetzungen und in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

Entsprechend Eintrag im Lageplan

1.2.1 Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO). Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßflächen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).



1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.2.2.1 Die im Lageplan eingetragene Traufhöhe ist als Höchstgrenze festgelegt.  
Die Traufhöhe wird ab der Erdgeschoßfußbodenhöhe (im Lageplan angegeben) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und ist auf mind. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.
- 1.2.2.2 Eine Abweichung von den im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen um +0,25 m ist zulässig.

Hinweis:

Dem Lageplan der Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem die Höhenlage des geplanten Gebäudes, der bereits vorhandenen Nachbargebäude und der Erschließungsanlage ersichtlich ist. Lageplan und Geländeschnitt sind durch einen Sachverständigen entsprechend §2 Abs. 4a der Bauvorlagenverordnung zu erstellen oder hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit zu bestätigen.  
In sämtlichen Ansichts- und Schnittzeichnungen der Baueingabepäne ist das vorhandene und das geplante Gelände, sowie in der Straßenansicht zusätzlich der Straßenverlauf und die evtl. bestehenden Nachbargebäude höhenmäßig darzustellen.

1.3 Bauweise (§ 9 BauGB u. § 22 BauNVO)  
Entsprechend Eintrag im Lageplan

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist verbindlich; untergeordnete Nebenfirste sind zulässig.

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrtslänge zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Stellplatz darf max. 10m betragen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5m einzuhalten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Ausnahme: Bei PKW-Stellplätzen und Garagenzufahrten sind die Anforderungen an die Wasserschutzzone III A zu erfüllen. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Weitere Maßnahmen werden durch die Festsetzungen unter Ziff. 1.8 getroffen.

1.7 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichnete Fläche ist als Abwasserleitungsrecht zugunsten der Stadt Lauda-Königshofen zu belasten.

1.8 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Pflanzgebot

Es sind pro Baugrundstück mindestens ein Obsthochstamm oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten; die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

Die Flächen für Straßenbegleitgrün sind entsprechend den Darstellungen im Lageplan mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Dabei sind die verkehrstechnisch bedingten Sichtverhältnisse am unmittelbaren Einmündungsbereich der Planstraße in die Bürgermeister-Weid-Straße zu gewährleisten.

Die im Norden des Geltungsbereiches ausgewiesene Fläche ist mit zusätzlichen standortheimischen Bäumen zu bepflanzen.

1.8.2 Pflanzbindung

Der Baumbestand entlang der Bürgermeister-Weid-Straße ist zu erhalten (siehe Lageplan).

1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 sowie Nr. 26 BauGB)

1.9.1 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

a) Böschungen, 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.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mindestens 1 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.

b) Die 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. 1,0 m hoch sein.

c) 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 0,5 m zu dulden.

-/-



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

Im Plangebiet sind für die Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lampen (Natriumdampflampen) ausgestattet sind.

2. Örtliche Bauvorschriften  
(§ 74 LBO)

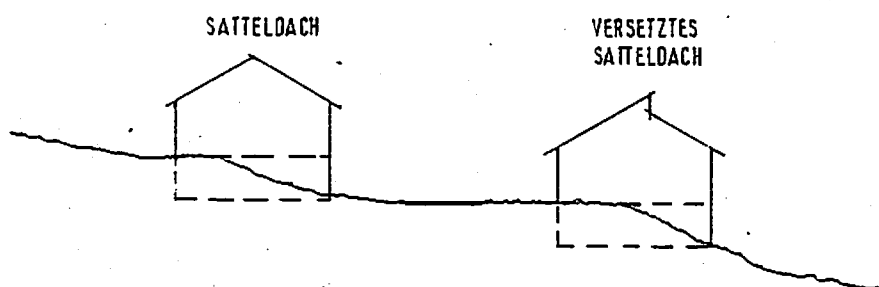
2.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Folgende Dachformen sind für die Hauptgebäude zulässig:  
(s. Schemaschnitt)

- Satteldächer, versetzte Satteldächer
- Dachneigung von 30° bis 38° für Satteldächer oder versetzte Satteldächer

Schemaschnitt:



Doppelhäuser und aneinandergebaute Grenzgaragen sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude liegen, mit begrüntem Flachdach oder mit Satteldach zu erstellen;

### 2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit folgende Einschränkungen zugelassen:

- Länge der Einzelgaube max. 2,0 m;
- ihr Abstand muß mindestens 1,5 m von der Giebelwand betragen;
- ihr First muß mindestens 1,0 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen;
- es sind max. 2 Gauben pro Gebäudeseite zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als ein Drittel der Länge der Dachfläche beträgt. Dacheinschnitte müssen von der Giebelseite 1,5 m und von der Traufe mindestens 1,0 m Abstand halten.

### 2.1.3 Dachdeckung

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedecktem Farbton (rotbraun bis ziegelrot) zulässig.

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

Die Fassaden der Wohngebäude sind in erdgebrochenen Farbtönen auszuführen. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten ist nicht zulässig.

Doppelhäuser und aneinandergebaute Grenzgaragen sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

### 2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

### 2.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu max. 0,8 m Höhe zulässig.

Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Die Einfriedigungen sind in offener Form ( Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun ) auszuführen.

### 2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.



3. Natur- und Landschaftsschutz  
(§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine zusätzliche Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden.  
Durch die Reduzierung der baulichen Nutzung von zwei Vollgeschossen auf ein Vollgeschoß fügt sich die Bebauung besser in das Landschaftsbild ein und der Flächenbedarf für Stellplätze und Garagen verringert sich.  
Des weiteren wird durch die geplante Einzel- bzw. Doppelhausbebauung anstelle der bisher festgesetzten Hausgruppen eine bessere Durchgrünung erreicht.  
Der ursprünglich mit einer inneren Erschließung konzipierte Planbereich wird nun durch eine öffentliche Planstraße erschlossen.  
Die Verkleinerung der Pflanzgebotsfläche (Flst.Nr. 11683) wird durch Pflanzgebote und zusätzliches Straßenbegleitgrün aufgewogen.

4. Hinweise

4.1 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt im rechtsverbindlich festgelegten Wasserschutzgebiet Zone III A. Die allgemeinen Auflagen, Hinweise und Vorschriften beim Bauen in der Schutzzone III A sind zu beachten.

4.2 Umgehungsstraße

Im Westen des Bereiches der Bebauungsplanänderung ist die Trasse der geplanten B 290, Ortsumgehung Königshofen, vorgehen (siehe Eintrag im Lageplan).  
Es ist beabsichtigt, die Straße in diesem Bereich zu untertunneln. Die Bauarbeiten sollen im Tagebau durchgeführt werden.  
Während der Bauphase ist deshalb mit erheblichen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu rechnen.

Lauda-Königshofen, den 19. April 1996

Stadtbauamt  
i.V.

Münch

Angezeigt nach § 11 des Baugesetzbuches i. d. Fassung  
der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

Tauberbischofsheim, den 23. Okt. 1996



Landratsamt Main-Tauber-Kreis  
- Kreisbauamt -