



Der Erdwall ist eine Höhe zwischen $h = 3,5$ m bis $4,0$ m über dem natürlichen Gelände zu schütten.

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

a) 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. Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, so ist ein mindestens 1 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abragungen 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 maximal 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 Festsetzungen der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind einzuhalten, wobei eine Abweichung von $\pm 0,25$ m von der festgesetzten Höhe zugelassen ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

2.1 Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung
Folgende Dachformen sind für die Hauptgebäude zulässig: (siehe Schemaschnitte)
- Satteldächer, versetzte Satteldächer
- Dachneigung von 25° bis 30° für Satteldächer oder versetzte Satteldächer

Schemaschnitte:

Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude liegen oder erdüberdeckt sind, mit Satteldächern zu erstellen. Dachneigung 20° - 30° .

2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
- es sind maximal 2 Dachgauben pro Gebäude mit einer maximalen Länge von je $2,0$ m zulässig
- ihr Abstand muß mindestens $1,5$ m von der Giebelseite betragen
- ihr First muß mindestens $1,0$ m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen

2.1.3 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung ist nur blendfreies Material in gedecktem Farbton (dunkelbraun bis ziegelrot) zulässig. Schwarze Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Fassaden der Wohngebäude sind in erdgebrochenen Farbönen auszuführen. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten ist nicht zulässig.

2.3 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
auf einem Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

2.5 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Einfriedigungen mit einer Höhe über $0,8$ m sind genehmigungspflichtig (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO).
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu max. $0,8$ m hohen Maschendrahtzaun zulässig. Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. $1,0$ m zulässig.

2.6 Plätze für Abfallbehälter (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die Standplätze für Abfall-/Müllbehälter sind durch Bepflanzung von öffentlichen Straßen bzw. Wohnungen abzusichern.

2.7 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Die im Lageplan eingetragene Traufhöhe mit $3,2$ m ist als Höchstgrenze festzulegen.
Die Traufhöhe wird von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (im Lageplan angegeben) aus bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- mit Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
- die Planzonenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 mit Änderung vom 01.04.1985

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

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 - 6 BauNVO sind nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
(Einschränkungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO siehe Eintrag im Lageplan)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 - 21 a BauNVO)
Entsprechend Eintrag im Lageplan

1.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Im Einzelfall kann von der Grundflächenzahl als Ausnahme eine Überschreitung um maximal $0,1$ zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird. (§ 17 Abs. 5 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschößfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

1.2.2 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die Ermittlung der Geschößfläche bleibt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist verbindlich

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

1.4.1 Garagen
a) Garagen sind auf den festgesetzten Grundstücksflächen zu errichten.
b) Grundsätzlich sind die notwendigen Garagen vor allem in das Wohngebäude zu integrieren (Erd- oder Untergeschoß) oder im baulichen Zusammenhang mit festgesetzten Garagen oder dem Wohngebäude (z. B. mit Erdüberdeckung als erweiterte Gartenfläche oder unter abgeschirmtem Dach u. a.) zu errichten.
c) Zusätzliche Garagen sind nur für den erforderlichen Bedarf auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im baulichen Zusammenhang mit festgesetzten Garagen bzw. mit dem Wohngebäude zu errichten.

1.4.2 Stellplätze
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen. Ihre Zufahrtslänge von der öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 12 m betragen.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 4 Abs. 4 BauNVO)
2 WE = Einschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtfelder:
Auf den als Sichtflächen für den fließenden Verkehr dienenden Grundstücksflächen sind alle sich behindernden Nutzungen unzulässig, die eine Höhe von max. $0,8$ m überschreiten. Dies betrifft insbesondere Anpflanzungen, Einfriedigungen, das Parkieren von Kfz usw.

1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte für die Allgemeinheit oder den Versorgungsträger dienen zur Einlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungslieferungen.

1.8 Pflanzgebiet und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Pflanzgebiet
pflg 1 Pflanzgebiet für Einzelbäume
Es sind großkronige Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.
pflg 2 Die Böschungen der Fläche des Lärmschutzwalles sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Pflanzstreifen
Die festgelegten Pflanzflächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen (keine Nadelgehölze) einzupflanzen und zu unterhalten.
pflg 3

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

1.9.1 Aufschüttungen zur Herstellung des Lärmschutzwalles (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Der Erdwall entlang der B 290 dient als Anlage und Verankerung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

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

a) 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. Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, so ist ein mindestens 1 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abragungen 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 maximal 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 Festsetzungen der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind einzuhalten, wobei eine Abweichung von $\pm 0,25$ m von der festgesetzten Höhe zugelassen ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

2.1 Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung
Folgende Dachformen sind für die Hauptgebäude zulässig: (siehe Schemaschnitte)
- Satteldächer, versetzte Satteldächer
- Dachneigung von 25° bis 30° für Satteldächer oder versetzte Satteldächer

Schemaschnitte:

Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude liegen oder erdüberdeckt sind, mit Satteldächern zu erstellen. Dachneigung 20° - 30° .

2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
- es sind maximal 2 Dachgauben pro Gebäude mit einer maximalen Länge von je $2,0$ m zulässig
- ihr Abstand muß mindestens $1,5$ m von der Giebelseite betragen
- ihr First muß mindestens $1,0$ m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen

2.1.3 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung ist nur blendfreies Material in gedecktem Farbton (dunkelbraun bis ziegelrot) zulässig. Schwarze Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Fassaden der Wohngebäude sind in erdgebrochenen Farbönen auszuführen. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten ist nicht zulässig.

2.3 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
auf einem Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

2.5 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Einfriedigungen mit einer Höhe über $0,8$ m sind genehmigungspflichtig (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO).
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu max. $0,8$ m hohen Maschendrahtzaun zulässig. Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. $1,0$ m zulässig.

2.6 Plätze für Abfallbehälter (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die Standplätze für Abfall-/Müllbehälter sind durch Bepflanzung von öffentlichen Straßen bzw. Wohnungen abzusichern.

2.7 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Die im Lageplan eingetragene Traufhöhe mit $3,2$ m ist als Höchstgrenze festzulegen.
Die Traufhöhe wird von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (im Lageplan angegeben) aus bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

max. 2 WE Maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
(Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone)

0,6 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
0,25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 LBO)
TH Traufhöhe

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

0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
A offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Gebäude- und Firstrichtung

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga Garagen
Ein- und Ausfahrt von der Garage zur Verkehrsfläche

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfeld
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenfläche
Gehwegfläche
öffentliche Parkplätze
Fußweg, befahrbarer Wohnweg
Grünanlage (Verkehrsradius) als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation

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

Grünfläche (Spielplatz)
Grünfläche (Fläche für Lärmschutz)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht

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

pflg 1 Pflanzgebiet für Einzelbäume
pflg 2 Pflanzgebiet (Lärmschutzwall)
pflg 3 Pflanzgebiet (Pflanzstreifen)

Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fläche für Lärmschutz (auch als Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) als Lärmschutzwall festgelegt.)

Flächen für Aufschüttungen und Abragungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttung
Abrabung
Stützmauer
Flächen für Aufschüttungen, Abragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Stadt-Lauda-Königshofen
Gemarkung-Unterbalbach
Kreis-Main-Tauber-Kreis
Bebauungsplan
"Lehmgrube II"

20.500 m²
672,016

M 1/500

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
beschlossen am öffentl. Bekanntmachung am

Beteiligung der Bürger (§ 3 (1) BauGB)
Anhörungsstermin

Beteiligung der Träger öffentl. Belange (§ 4 (1) BauGB)
vom bis

Als Entwurf (§ 3 (2) u. § 3 (3) BauGB) beschlossen am

öffentlich ausgelegt vom bis

Als Satzung (§ 10 BauGB u. § 73 LBO) vom Gemeinderat beschlossen am

Genehmigung oder Anzeige des Bebauungsplans (§ 11 BauGB) beim Landratsamt

Erlaß Nr. vom

In Kraft getreten (§ 12 BauGB) durch öffentl. Bekanntmachung am

Gefertigt:
Esslingen, den 1.7.1988

Aufgestellt u. beurkundet:
Stadt-Lauda-Königshofen,
den

Bürgermeister