

STADT LAUDA - KÖNIGSHOFEN

BEBAUUNGSPLAN TURMBERG III LAUDA-KÖNIGSHOFEN TEXTL. FESTSETZUNGEN

Lauda-Königshofen, den 25.10.1989

/ GEÄNDERT: 26.04.1990

GEÄNDERT: 17.07.1990 (bzgl. Hinweis Umgehungsstraße)

Angezeigt nach § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches
i. d. Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGB1. S. 2253)

Tauberbischofsheim, den 20.09.90

Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbauamt -



Genehmigt

Stadtbauamt

Genehmigt
rügen + Träger
...
...
...
...
...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

(§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

WA = Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16-21a BauNVO)

entsprechend Eintrag im Lageplan

1.3 BAUWEISE

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

entsprechend Eintrag im Lageplan

1.4 ABWEICHENDE BAUWEISE - GARAGEN

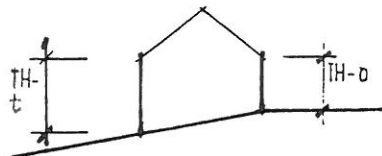
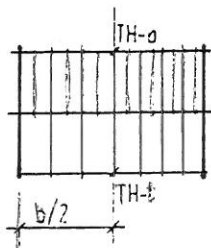
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Garagen sind in den ausgewiesenen Flächen als Grenzbau zulässig, wenn sie eine max. Länge von 7,50 m, eine max. Wandfläche von 35,00 m² und eine max. Firsthöhe (Maß zwischen OK. Garagenboden und OK. First) von 5,00 m nicht überschreiten.

1.5 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Der Bezugspunkt der max. Traufhöhen in m richtet sich nach der natürlichen Geländeoberkante. (Traufhöhe: Maß zwischen natürlicher Geländeoberkante und Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut). Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m gestattet.



2.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die festgesetzten Gebäude- und Firstrichtungen sind verbindlich.

3.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und §§ 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen sind in den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Sie sind auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 sind nur in überbaubaren Flächen und nur im Zusammenhang mit Garagen oder Hauptgebäuden zulässig.

4.0 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Auf den Grundstücksflächen, die als Sichtflächen für den fließenden Verkehr dienen, ist jegliche sichtbehindernde Nutzung unzulässig, die eine max. Höhe von 0,60 m überschreitet. Das betrifft u.a. Anpflanzungen, Einfriedungen, das Parken von Kraftfahrzeugen usw.

5.0 ÖFFENTLICHE GRÜNLANDEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25 a BauGB)

Die ausgewiesenen Grünanlagen und der Spielplatz in der öffentlichen Grünanlage sind mit heimischen, großkronigen Bäumen zu bepflanzen.

5.1 Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche ist je Grundstück ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Die Anpflanzung hat 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

6.0 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN; ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

6.1 Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrs- und Parkflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen. Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,00 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringfügiger Höhenunterschiede zur angrenzenden Verkehrs- oder Parkfläche als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen zu dulden.

7.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

7.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Dazu zählen auch Verkleidungen aus Kunststoffpaneelen, keram. Fliesen, Asbestzementplatten. Zu empfehlen sind Putzbauten, Verkleidung aus

Holz. Die äußere Farbgebung muß in erdgebrochenem, der näheren Umgebung angepaßten Farbton erfolgen.

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

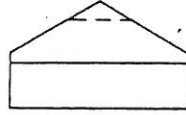
7.2 DACHFORM

Doppelhäuser und aneinandergebaute Grenzgaragen sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Folgende Dachformen sind zugelassen:

Hauptgebäude:

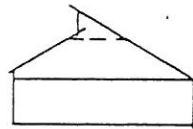
- Satteldächer




DN:  30-38°

 25-30°

- Versetztes Satteldach




DN:  30-38°

 25-30°

7.3 Garagendächer sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Die Dachneigung beträgt:

DN:  30-38°

DN:  25-30°

Flachdächer sind nicht zugelassen.

7.4 DACHGESTALTUNG

Zur Dachdeckung dürfen nur Ton- und Betonziegel in gedecktem Farbton (ziegelrot bis dunkelbraun) verwendet werden.

Zulässig sind höhenversetzte Dachflächen entlang dem First bis zu 1,50 m Höhe.

Dachgauben sind pro Dachfläche auf zwei begrenzt.

Die Summe der Einzelgauben darf 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten.

Zulässige Gaubenformen:

DN: 30-38° : Giebelgauben, Dreiecksgauben

DN: 38° : Schleppegauben

Gauben müssen von der Giebelseite 1,50 m, von der Traufseite mind. 1,00 m Abstand halten.

Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

7.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7.6 EINFRIEDUNGEN (§ 73 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zugelassen.
Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

7.7 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7.8 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 74 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

8.0 RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) v. 08.12.1986 (BGBl.I S.2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl.I S.132)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 30.07.1981 (BGBl.I S. 833)
- Landesbauordnung (LBO) v. 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770, ber.1984, S.519)

9.0 HINWEIS (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutz:

Es ist vorgesehen, das Gebiet als Wasserschutzgebiet der Zone III A auszuweisen. Nutzungsverbote und Einschränkungen bleiben der noch zu erlassenden Rechtsverordnung vorbehalten.

Umgehungsstraße:

Westlich des Baugebiets ist eine Umgehungsstraße geplant. Diese Umgehungsstraße muß untertunnelt werden. Die Bauarbeiten sollen im Tagebau durchgeführt werden.
Während der Bauphase ist mit erheblichen Lärm- und sonstigen Belästigungen zu rechnen.