

Bebauungsplan
„Wöllerspfad-Schütt III“, 1. Änderung
Stadtteil Königshofen



INHALT

- Begründung
- Rechtsgrundlage
- Präambel
- Verfahren
- Textliche Festsetzungen o Hinweise
- Örtliche Bauvorschriften o Hinweise

BEGRÜNDUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wöllerspfad-Schütt III“ aus dem Jahre 1973, setzt ein Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung fest. Um zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen vor Ort Rechnung tragen zu können, sollen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf einen moderneren Stand weiterentwickelt werden.

Im Laufe der Zeit haben sich die Ansprüche von Bauherren bezüglich der Gestaltung von Freiflächen auf Baugrundstücken nachhaltig verändert. Mit den Veränderungen hinsichtlich des Themenschwerpunkts „Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen“ innerhalb der Schriftlichen Festsetzungen, sowie des Themenschwerpunkts „Äußere Gestalt der baulichen Anlagen“ innerhalb der Örtlichen Bauvorschriften, sollen daher moderne städtebauliche Strukturen und größere Handlungsspielräume für die Anwohner geschaffen werden.

Darüber hinaus unterliegt die Stadt Lauda-Königshofen, wie andere Gemeinden im Main-Tauber-Kreis auch, einem sich vollziehenden Strukturwandel. Dieser fordert ein, vorhandene Potentiale zu erkennen, nutzbar zu machen und eine aktive Gestaltung innerörtlicher Räume voranzutreiben. Neben der attraktiven und barrierefreien Gestaltung und Schaffung von Wohnraum, stehen im besonderen Maße Themenschwerpunkte wie Nachhaltigkeit und Umweltschutz im Vordergrund.

Somit soll der Bebauungsplan „Wöllerspfad-Schütt III“, 1. Änderung, aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung aufgestellt werden. Betreffender Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung angepasst. Mit der Änderung bzw. Modernisierung und Weiterentwicklung des bestehenden Bebauungsplanes „Wöllerspfad-Schütt III“ wird ebenso einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet.

RECHTSGRUNDLAGE

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan **jeweils in der aktuell geltenden Fassung** sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Regionalplan Heilbronn-Franken

PRÄAMBEL

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wöllerspfad-Schütt III“ sollen die Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB auf die aktuellen rechtlichen Grundlagen weiterentwickelt und eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

VERFAHREN

Bei vorliegender Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a (1) Nr. 2 BauGB. Der Bebauungsplan dient im Besonderen der Nachverdichtung innerhalb des betreffenden Quartiers und der Modernisierung der dort geltenden Bau- und Planungsvorschriften. Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche zwischen 20.000 und 70.000 Quadratmetern. Da es sich um eine Überplanung eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes handelt, ist überdies voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude und die dafür notwendigen Nebenanlagen
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (insbesondere Ferienwohnungen)
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Räume für freiberufliche Tätigkeiten

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)

Es gelten die GRZ und die GFZ, welche im ursprünglichen Plan aus dem Jahr 1973 festgesetzt sind, weiter fort. Die Rechtsgrundlage wird aber auf die BauNVO 23.06.2021 überführt.

Es gilt die Anzahl der Geschosse, welche im ursprünglichen Plan aus dem Jahre 1973 festgesetzt sind, weiter fort. Die Rechtsgrundlage bezüglich der Geschosse und der Nichtgeschosse wird aber auf die LBO Baden-Württemberg vom 18.07.2019 überführt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2)

Es gelten die im ursprünglichen Bebauungsplan (1973) festgesetzten Baugrenzen weiter fort. Es gilt auch hier die BauNVO in der Fassung von 23.06.2021.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11)

Die im ursprünglichen Bebauungsplan (1973) festgesetzten Verkehrsflächen werden übernommen und es gilt die das BauGB in der Fassung vom 15.09.2021.

5. Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 BauNVO)

5.1 Garage, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen.

Zur Verkehrsfläche sind vor Garagen mindestens 5 m, vor Carports mindestens 2 m Abstand einzuhalten. Die maximale Zufahrtslänge ist auf 10 m beschränkt. Stellplätze sind direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche zu errichten.

Werden Garagen oder Carports längs zur Verkehrsfläche errichtet, ist ein seitlicher Abstand vom mindestens 1 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

5.1.1 Kleinwohneinheiten auf Flachdachgaragen

Innerhalb der im Planteil des ursprünglichen Bebauungsplanes (1973) ausgewiesenen Garagenflächen östlich der Metzlerstraße (Flst.Nr. 11385, 11386, 11387, 11388, 11389) ist **auf** den Flachdachgaragen die Errichtung von Kleinwohnungen in eingeschossiger Bauweise bis zu einer Gesamtgebäudehöhe (Garage + Kleinwohneinheit) von 6,00 Metern zulässig. Die Garagen behalten hierbei Ihre Privilegierung als Grenzbauten. Für die Kleinwohnungen besteht daher jeweils eine **zwingende Grenzbebauung (Doppelhaus)**. Dabei dürfen jeweils nur im ersten OG Wohnnutzungen entstehen. Die Garagennutzungen im EG sind aufrechtzuerhalten, da es sich um notwendige Garagen der bestehenden Wohnbebauung handelt.

5.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

5.2.1 Innerhalb des Bebauungsplanes „Wöllerspfad-Schütt III“ und der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 1. Änderung ausgewiesenen Baugrundstücke, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Es handelt sich um ein Gebäude.

- Das Gebäude verfügt nicht über Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten.
- Das Gebäude dient weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken.
 - Die Größe des umbauten Raums beträgt inklusive Dachüberstände max. 40 m³.

5.2.2 Bei unmittelbar an der Grenze zu privaten Grundstücken errichteten Nebengebäuden müssen folgende bauliche Vorgaben eingehalten werden:

- Wandhöhe max. 3 m
- Wandfläche bis maximal 25 m² (bei Anbau an bestehende Grenzbauten sind diese mitzurechnen)
- Länge der Grenzbebauung max. 9 m (bei Anbau an bestehende Grenzbauten sind diese mitzurechnen)
- Länge der Grenzbebauungen an den Grundstücksgrenzen eines Bauplatzes insgesamt 15 m

5.2.3 Eine Grenzbebauung zu öffentlichen Verkehrswegen (Fuß- und Gehwege, Fahrbahnen) ist nicht zulässig.

HINWEISE

1. Im Rahmen der Textlichen Festsetzungen handelt sich bei der 1. Änderung um Änderungen hinsichtlich der Art des Baugebiets, der Bestimmungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Nebenanlagen. Alle übrigen im Ursprungsplan „Wöllerspfad-Schütt III“ (1973) getroffenen Festsetzungen gelten uneingeschränkt fort.

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A.

Ist im Rahmen von Einzelbauvorhaben ein erheblicher Eingriff innerhalb dieser Überdeckung geplant und die Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu besorgen, so ist aufgrund der Lage des Baugebiets in Zone III A des WSG „Tauber- und Main-Tauber-Kreis“ ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Es dürfen durch künftige Bauarbeiten und produktive Tätigkeiten keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- und auslaugbarer Materialien ist verboten. Es besteht eine Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 24.05.1994 zum Wasserschutzgebiet.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) 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., d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein. Je nach Anlage können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet weitere Anforderungen gelten.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind 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 fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

3. Bei Querung oder Überbauung der Wasser-, Strom- sowie Steuerkabelleitungen, müssen die Kosten einer eventuellen Umlegung vom Auftraggeber getragen werden.

4. Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in Schutzzone IIIA des WSG „Tauber- und Main-Tauber-Kreis“ eingeschränkt. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – zu prüfen. Von beschriebener Einschränkung befreit sind indes Photovoltaikanlagen auf den Dächern, da deren Installation und Nutzung auch in der Wasserschutzzone unschädlich sind.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei von folgenden Flächen breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickern oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.:

Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sonderflächen mit vergleichbarer Nutzung, befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen, Erschließungsstraßen von Wohnbaugebieten.

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dächern.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird, sofern nachbarliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- Ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- Genügend große Versickerungsflächen

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1.200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

6. Wasseranschluss / Abwasserentsorgung i. Z. d. Errichtung von Kleinwohneinheiten

Die Kleinwohneinheiten auf Flachdachgaragen (vgl. Ziffer 5.1.1) sind innerhalb des Grundstücks an den bestehenden Abwasseranschluss anzuschließen. Gleiches gilt für die Wasserversorgung. Besteht bereits durch vorhandene Bebauung ein Wasseranschluss auf dem Grundstück, so ist das Nebengebäude als Untereinheit an diesen anzuschließen.

7. Zisternen

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt gilt zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 (1) und (4) Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den allgemein geltenden technischen Vorgaben der technischen Vorgaben vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 (6) Trinkwasserverordnung).

8. Bodenschutz / Altlasten

Werden Eingriffe in den Boden erforderlich und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angetroffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen. Dem Landratsamt - Umweltschutzamt - ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu berichten. Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde.

Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle bleiben vorbehalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1. Dachgestaltung

- Für den gesamten Geltungsbereich ist eine Dachneigung zwischen 0° und 35° zulässig.
- Dachgauben sind im gesamten Geltungsbereich allgemein mit freier Dachform zulässig, sofern zur Giebelwand ein Abstand von 0,50 m eingehalten wird.

1.2. Dacheindeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.

Begrünte Dächer

Die Errichtung begrünter Dächer ist zulässig. Sie verringern und verzögern den Wasserabfluss und verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse. Darüber hinaus liefern sie einen erheblichen Beitrag zu wichtigen Themen wie Klimaresilienz sowie Luft- und Aufenthaltsqualität in heißen Sommern.

HINWEISE

1. Im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften handelt sich bei der 1. Änderung um Änderungen hinsichtlich der Dachgestaltung (einschl. Dachgauben). Alle übrigen im Ursprungsplan „Wöllerspfad-Schütt III“ (1973) getroffenen Örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt fort.

