

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
„UNTERE ROT“**

**GEMARKUNG  
GERLACHSHEIM**



**STADT  
LAUDA-KÖNIGSHOFEN**



## INHALTSVERZEICHNIS

### **1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.1	Art der baulichen Nutzung.....	2
	Seite	
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	2
	Seite	
1.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	2
	Seite	
1.4	Festsetzung der Höhenlage.....	2
	Seite	
1.5	Stellung der baulichen Anlagen.....	3
	Seite	
1.6	Bauweise.....	3
	Seite	
1.7	Nebenanlagen.....	3
	Seite	
1.8	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze.....	3
	Seite	
1.9	Verkehrsflächen.....	3
	Seite	
1.10	Pflanzgebot.....	3
	Seite	
1.11	Techn. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	4
	Seite	
1.12	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	4
	Seite	
1.13	Begrenzung der Wohnungszahl.....	4
	Seite	
1.14	Leistungsrechte.....	4
	Seite	

### **2. HINWEISE**

2.1	Denkmalschutz.....	4
	Seite	
2.2	Wasserschutzgebiet.....	5
	Seite	
2.3	Wasserversorgung.....	5
	Seite	
2.4	Bodenschutz.....	5
	Seite	

### **ANHANG 1**

<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>6</b>
Seite	



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere Rot“ in Gerlachsheim wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

## **1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

### **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

1.2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

1.2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit maximal 0,3 festgelegt.

1.2.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit maximal 0,5 festgelegt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (Kellergeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume incl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Unberücksichtigt bleiben die Flächen von Stellplätzen, Carports und Garagen.

1.2.4. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. einem Vollgeschoss festgelegt.

### **1.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

#### **1.3.1 FIRSTHÖHE (FH)**

a) Die Firsthöhe darf max. 8,00 m betragen.

b) Die Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First (Dachoberkante) bzw. bis zum höchsten Punkt bei versetzten Pultdächern.

#### **1.3.2 TRAUFHÖHE (TH)**

a) Die talseitige Traufhöhe darf max. 3,80 m betragen.

b) Die Traufhöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des Mauerwerks und der Oberkante Sparren.

c) Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mind. zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.

### **1.4 FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die genauen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH = Fertigfußboden) sind im Lageplan festgesetzt, wobei eine Abweichung von  $\pm 30$  cm von der festgelegten Höhe zugelassen ist.



## **1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist für die Hauptbaukörper verbindlich; untergeordnete Nebenfirste (mit abweichender Firstrichtung) sind jedoch zulässig.

## **1.6 BAUWEISE**

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

Offene Bauweise, jedoch beschränkt für Einzel- und / oder Doppelhäuser.

## **1.7 NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

1.7.1 Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7.2 Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

## **1.8 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

1.8.1 Garagen sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Grenzbebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig.

1.8.2 Mit Carports ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Grenze der Verkehrsflächen einzuhalten.

1.8.3 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden; sie sind zum Beispiel mit Rasenpflaster, Pflasterstein mit Rasenfuge, wasserdurchlässigem Pflaster oder als Schotterrasen auszuführen.

1.8.4 Vor Garagen muss zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von 5 m eingehalten werden. Die Zufahrtslänge zu den Garagen, Carports und Stellplätzen darf von den öffentlichen Verkehrsflächen max. 10 m betragen.

## **1.9 VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a) Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

b) Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.

c) Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten oder Bordsteine, Fundamente der Straßenbeleuchtung), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

## **1.10 PFLANZGEBOT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Auf den im Lageplan festgelegten Flächen mit Pflanzgebot sind heimische und standortgerechte Bäume (Hochstämme, Laubbäume) und Sträucher zu pflanzen.

1.10.2 Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind je Grundstück mindestens zwei großkronige einheimische Laubbäume oder Hochstammobstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.10.3 Die Pflanzung hat bis spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen



### **1.11 TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

### **1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

1.12.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.12.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bzw. Stützmauern bereitzustellen.

### **1.13 BEGRENZUNG DER WOHNUNGSZAHL (§ 9 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind in den Einzelhäusern max. zwei Wohnungen und in Doppelhäusern (je Haushälfte) max. eine Wohnung zulässig.

### **1.14 LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

1.14.1 Jedes Baugrundstück wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Lauda-Königshofen zur Verlegung von Hausanschlüssen belastet. Das Recht hat entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Breite von ca. 5 m und ragt ca. 2 m in die Baugrundstücke hinein.

Das Recht ist auf Dritte übertragbar.

1.14.2 Die öffentliche Straßenbeleuchtung darf auf den Baugrundstücken, ca. 50 cm hinter der Straßenbegrenzungslinie, angelegt werden und ist dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

## **2. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **2.1 DENKMALSCHUTZ**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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 Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### **2.2 WASSERSCHUTZGEBIET**

Der Planbereich liegt in der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Tauberäue“ der Stadt Lauda-Königshofen. Zum Schutz der Wasserschutzgebiete sind die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung vom 24.05.1994 zu beachten.

### **2.3 WASSERVERSORGUNG**



- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Untere Rot“ -

Für den oberen, südlichen Bereich des Plangebiets mit Geländehöhen über 245 m + NN reichen die anstehenden Druckverhältnisse zur Gewährleistung einer optimalen Wasserversorgung nicht aus. Deshalb ist mit Realisierung der oberen Stichstraße (Planstraße C) und den zugeordneten 7 Bauplätze der Neubau eines Wasserhochbehälters vorgesehen. Für die verbleibenden Bauplätze bzw. geplanten Wohnhäuser mit Wasserentnahmestellen um oder über 245 m +NN wird den Bauherren der Einbau von Druckerhöhungsanlagen zur Verbesserung der Druckverhältnisse empfohlen.

## 2.4 BODENSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Massenausgleich des Erdaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Das natürliche Geländeprofil sollte möglichst unverändert bleiben.

Lauda-Königshofen, den 31.07.2001

gez. Heirich,  
Bürgermeister



## **ANHANG 1**

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl 1998 I S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl.I S. 1950) mit den jeweils gültigen Änderungen.
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) mit den jeweils gültigen Änderungen
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) mit den jeweils gültigen Änderungen.