

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„3. Änderung Pfützenäcker“

Stadt Lauda-Königshofen
Gemarkung Gerlachsheim
Main-Tauber-Kreis

Stand: 26.09.2016

Im Auftrag der
Stadt Lauda-Königshofen
Marktplatz 1
97922 Lauda-Königshofen



Erstellt von:
Ingenieurteam Jouaux
Sachbearbeiterin: Dipl.-Ing. (FH) Christine Jouaux
Waltersberg 2
97947 Grünsfeld



Umwelt
Architektur
Tiefbauplanung
INGENIEURTEAM Jouaux



- (P) Planzeichnung im Maßstab 1:500
- (T) **Textteil**
- (Ö) **Örtliche Bauvorschriften**
- (H) **Hinweise**
- (B) **Begründung**
- (U) **Umweltbericht**
- (A) **Anhang mit Abbildungen**
- (S) **saP, Fachbeitrag Artenschutz**



Inhaltsverzeichnis	2
(T) Textteil - Planungsrechtliche Festsetzungen	4
T 1.1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung	4
T 1.1.1 Das Baugesetzbuch	4
T 1.1.2 Die Baunutzungsverordnung	4
T 1.1.3 Die Planzeichenverordnung	4
T 1.1.4 Die Gemeindeordnung B-W	4
T 1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
T 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen	4
T 2.1.1 Art der baulichen Nutzung	4
. GE ₁	4
T 2.1.2 Ausnahmen	4
. Vergnügungsstätten	4
T 2.1.3 Ausschluss	4
. Einzelhandel	4
T 2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
T 2.2.1 Grundflächenzahl	5
T 2.2.2 Geschossflächenzahl	5
T 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse Z	5
T 2.2.4 Gebäudehöhe	5
T 2.2.5 Höhe baulicher Anlagen Siehe Eintrag im Planteil	5
T 2.3 Bauweise	5
T 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	5
T 2.5 Flächen ohne Bebauung	5
T 2.5.1 Anbaubeschränkung	5
T 2.5.2 Sichtdreieck (Sichtfeld)	5
T 2.5.3 110 kV- Freileitung	5
T 2.6 Verkehrsflächen	5
T 2.7 Versorgungsflächen	6
T 2.8 Versorgungsanlagen- und leitungen	6
T 2.8.1 Leitungsrecht	6
T 2.9 Öffentliche Grünflächen	6
T 2.10 Aufschüttungen, Abgrabungen	6
T 2.11 Pflanzgebot/Pflanzbindung	6
T 2.12 Pflanzliste	6
T 2.13 Vorkehrungen gegen Umwelteinwirkungen	6
T 2.13.1 Straßenbeleuchtung	6
T 2.13.2 Materialauswahl	6
T 2.13.3 Betriebliche Umgangsflächen	6
T 2.14.1 Niederschlagswasser	6
T 2.15.1 Leitungsschutzstreifen Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche der 110-kV-Leitung	7



T 2.16	Zuordnungsfestsetzung der Flächen	7
T 2.16.1	Externe Zuordnung des Ausgleichs	7
T 2.17	Ordnungswidrigkeiten	7
T 13.0	Inkrafttreten	7
(Ö)	Örtliche Bauvorschriften	7
Ö 1.0	Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung	7
Ö 1.1	Landesbauordnung Baden-Württemberg	7
Ö 2.0	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	7
Ö 2.1	Fassadengestaltung	7
Ö 2.2	Farbgebung	8
Ö 2.3	Dachgestaltung	8
Ö 2.4	Dachdeckung	8
Ö 2.5	Dachdeckungsmaterial	8
Ö 3.0	Anlagen der Außenwerbung,	8
Ö 4.0	Gestaltung der unbebauten Flächen	8
Ö 4.1	Freiflächen	8
Ö 4.2	Einfriedigungen	8
Ö 5.0	Freileitungen	8
Ö 6.0	Anlagen für Niederschlagswasser	8
Ö 7.0	Ordnungswidrigkeiten	9
(H)	Nachrichtlich übernommene Hinweise	9
	Hinweise gemäß § 9 Abs.6 BauGB zu Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften	9
H 1.0	Denkmalschutz	9
H 2.0	Bodenschutz/Altlasten	9
H 3.0	Baugrunduntersuchungen	10
H 4.0	Trinkwasserschutz	10
H 5.0	Baugrube	11
H 6.0	Baugrund/Geologie	11
H 7.0	Brauchwasser	11
H 8.0	Landesstraße L511	11
H 9.0	Entwässerung	11
H 10.0	Pflanzliste	11
H 11.0	Planunterlagen	11
H 12.0	Hochwasserschutz (ÜSG)	11
H 13.0	Abwasserbeseitigung	11
H 14.0	Baufeldfreimachung	12
H 15.0	CEF-Maßnahmen	12
H 16.0	Bestandteile des Bebauungsplanes	12
H 17.0	Dem Bebauungsplan sind beigefügt	12
H 18.0	Historie der Bebauungspläne	12



(T) **Textteil - Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

T 1.1 **Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung**

- | | | |
|---------|--|---|
| T 1.1.1 | Das Baugesetzbuch
(BauGB) | In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist. |
| T 1.1.2 | Die Baunutzungsverordnung
(BauNVO) | In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548). |
| T 1.1.3 | Die Planzeichenverordnung
(PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509). |
| T 1.1.4 | Die Gemeindeordnung B-W
(GemO) | In der Fassung vom 20.07.2000 (GBl. 2000,581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.11.2015 (GBl. 2016 S.1). |

T 1.2 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Pfützenäcker" werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "3. Änderung Pfützenäcker" wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

T 2.0 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

T 2.1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE)

Siehe auch Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan

GE₁

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt:
Ausnahmsweise können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO zugelassen werden, wenn sie besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer atypischen, dem Immissionsschutz entgegenkommenden Betriebsweise verhalten bzw. sicherstellen, dass sie nicht wesentlich stören (§ 31 (1) BauGB). Diese Ausnahme ist gutachterlich zu belegen.

T 2.1.2 Ausnahmen
Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind die nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

T 2.1.3 Ausschluss
Einzelhandel

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innenstadtrelevante Sortimente, nämlich Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks (Ausnahme Kistenware), Drogerieartikel (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Parfümeriewaren, Blumen, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche, sonstige Textilien (u.a. Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung), Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalienhandel(u.a. Tonträger), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör **nicht zulässig.**

T 2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

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

GRZ/ GFZ/ Z/ GH

Siehe auch Eintragung in der Nutzungsschablone im Planteil.



T 2.2.1	Grundflächenzahl (§ 16 i.V.m. § 19 BauNVO)	GRZ, Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche
T 2.2.2	Geschossflächenzahl (§ 16 i.V.m. §20 BauNVO)	GFZ, Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche
T 2.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 20BauNVO)	Z, Siehe Eintrag im Planteil II, Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 2 Abs.6 Landesbauordnung B-W
T 2.2.4	Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 Nr.2 i.V.m. Abs.3 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)	GH, max. Gebäudehöhe am höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 13,00 m ab der Bezugshöhe von 191,00 m ü.NN, +/- 0,5m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe kann von Aufbauten für Technik , wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgängen von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. um bis zu 2,50 m überschritten werden. Den Bauantragsunterlagen ist mindestens ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem neben der Darstellung des gewachsenen und des geplanten Geländeprofiles, auch die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen, angegeben in Meter ü. NN, hervorgehen.
T 2.2.5	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. 18 BauNVO)	Siehe Eintrag im Planteil Die Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist 191.00 m (ü. NN)
T 2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)	o/a Siehe Eintrag im Planteil Bei der abweichenden Bauweise kann die Länge für Hausformen gemäß § 22 Abs.2 BauNVO überschritten werden. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.
T 2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs.1 BauNVO)	Siehe Eintragung im Planteil. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
T 2.5	Flächen ohne Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil.
T 2.5.1	Anbaubeschränkung	Im Bereich der L 511 besteht eine Anbaubeschränkung mit 20,00 m parallel ab Fahrbahnkante gemäß § 22 StrG Baden-Württemberg.
T 2.5.2	Sichtdreieck (Sichtfeld)	Siehe Eintragung im Planteil. Sichtflächen an Kreuzungen sind gemäß Straßengesetz B-W von baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen in einer Höhe über 0,70 m freizuhalten. Es wurde ein Beiblatt zum Bebauungsplan mit Knotenpunktdetail als Nachweis der Sichtweiten angehängt.
T 2.5.3	110 kV- Freileitung	Der Leitungsschutzstreifen ist in einem seitlichen Abstand von 19,00 m Breite links und rechts der Leitungssachse von einer Bebauung freizuhalten. Eine sonstige Nutzung ist nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH ¹ zulässig.
T 2.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil. Die dargestellten Verkehrsflächen sind in ihrer Anordnung bindend. Von der angegebenen Straßenlage- und breite darf nur geringfügig abgewichen werden.

¹ Netze BW GmbH, Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart,



T 2.7	Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)	Ohne Eintragung im Planteil. Für folgende Anlagen zur Versorgung des Gebietes sind entsprechende Freiflächen vorzusehen: - Stromverteilung - Löschwasserversorgung																		
T 2.8	Versorgungsanlagen- und leitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Nr.21 BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil.																		
T 2.8.1	Leitungsrecht	Für folgende Anlagen: - 110 kV Freileitung (Lr 1) zugunsten der EnBW - Abwasseranlagen (Lr 2, Lr 3) zugunsten der Stadt Lauda-Königshofen																		
T 2.9	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil (SBG). Es sind öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün festgesetzt.																		
T 2.10	Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil. Es sind Flächen für Aufschüttungen festgesetzt. Die Mindesthöhe des Walls beträgt ca. 3.00 m ab gewachsenen Boden. Diese sind zu bepflanzen, zu pflegen und weiterzuentwickeln gemäß Pflanzgebot.																		
T 2.11	Pflanzgebot/Pflanzbindung (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil. Die Pflanzstreifen sind mit hochstämmigen Obst –oder Laubbäumen sowie mit heimischen Gehölzen (siehe nachstehende Pflanzliste T 2.12) mit unterschiedlichen in der Höhe gestaffelten Pflanzschwerpunkten zu bepflanzen. Gruppenbildung ist zu bevorzugen.																		
T 2.12	Pflanzliste	<table border="0"><thead><tr><th>Obstbäume</th><th>Feldgehölze</th></tr></thead><tbody><tr><td>- Apfel</td><td>- Feldahorn</td></tr><tr><td>- Birne</td><td>- Pfaffenhütchen</td></tr><tr><td>- Kirsche</td><td>- Heckenrosen</td></tr><tr><td>Laubbäume</td><td>- Haselnuss</td></tr><tr><td>- Linde</td><td>- Hainbuche</td></tr><tr><td>- Feldahorn</td><td>- Holunder</td></tr><tr><td>- Eiche</td><td>- Weißdorn</td></tr><tr><td></td><td>- Hartriegel</td></tr></tbody></table>	Obstbäume	Feldgehölze	- Apfel	- Feldahorn	- Birne	- Pfaffenhütchen	- Kirsche	- Heckenrosen	Laubbäume	- Haselnuss	- Linde	- Hainbuche	- Feldahorn	- Holunder	- Eiche	- Weißdorn		- Hartriegel
Obstbäume	Feldgehölze																			
- Apfel	- Feldahorn																			
- Birne	- Pfaffenhütchen																			
- Kirsche	- Heckenrosen																			
Laubbäume	- Haselnuss																			
- Linde	- Hainbuche																			
- Feldahorn	- Holunder																			
- Eiche	- Weißdorn																			
	- Hartriegel																			
T 2.13	Vorkehrungen gegen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)																			
T 2.13.1	Straßenbeleuchtung	Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem insektenfreundlichen, UV-armen und energiesparenden Lichtspektrum oder LED-Straßenbeleuchtung zulässig.																		
T 2.13.2	Materialauswahl	Kupfer-, Zink- oder Bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.																		
T 2.13.3	Betriebliche Umgangsflächen	Sämtliche betriebliche Umgangsflächen sind wasserundurchlässig herzustellen und an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen.																		
T 2.14	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr. 7e BauGB)																			
T 2.14.1	Niederschlagswasser	Sämtliches Abwasser von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen (auch Dachflächen) ist zielgerecht zu sammeln und einer Behandlung, Rückhaltung und Wiederverwertung zuzuführen. Überschüsse aus Regenereignissen können zeitverzögert an den Mischwasserkanal abgegeben werden. Die Regenrückhalteanlagen (Zisternen, RRB) sind so auszulegen, dass der Ablauf aus diesen binnen 24 Stunden nach Regenereignissen abgewirtschaftet ist.																		



- T 2.15 Freizuhaltende Schutzflächen**
(§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) Siehe Eintrag im Planteil
- T 2.15.1 Leitungsschutzstreifen Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche der 110-kV-Leitung "Tauberbischofsheim - Königshofen" der EnBW Energie Baden-Württemberg AG ist eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen zulässig.
- T 2.16 Zuordnungsfestsetzung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**
(§ 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs.3 u. § 135 a-c BauGB) Die festgesetzten Ausgleichsflächen- und maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, welche durch die Bebauung und Erschließung entstehen.
- T 2.16.1 Externe Zuordnung des Ausgleichs Außerhalb des Plangebietes "3. Änderung Pfützenäcker" werden auf stadteigenen Flurstück Kompensationsflächen zugeordnet. Es wird auf Punkt "U 2.9" im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.
- Die unter Ziffer 1 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplans wird als Sammel-Ausgleichsmaßnahme den gewerblichen sowie den öffentlichen Verkehrsflächen im Gewerbegebiet "3. Änderung Pfützenäcker" zugeordnet. Die Aufteilung der bezeichneten Sammelausgleichsmaßnahme erfolgt entsprechend dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet. Dementsprechend wird die Sammelausgleichsfläche den gewerblichen Flächen zu 85% und den öffentlichen Verkehrsflächen zu 15% zugeordnet.
- T 2.17 Ordnungswidrigkeiten**
(§ 213 BauGB) Ordnungswidrig handelt, wer wider besseren Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, wer Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unerkennlich macht oder unrichtig setzt und wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für den Erhalt und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
- T 13.0 Inkrafttreten**
(§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) Gemäß § 10 Abs.3 Satz 4 tritt mit der Bekanntmachung der Bebauungsplan in Kraft.
- (Ö) Örtliche Bauvorschriften**
(§ 74 LBO)
- Ö 1.0 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung**
- Ö 1.1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Aufgrund von § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:
- Ö 2.0 Äußere Gestalt baulicher Anlagen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Ö 2.1 Fassadengestaltung Stark reflektierende bzw. blendende Materialien sind nicht zulässig.



- Ö 2.2 Farbgebung
Bei der Farbgebung der Gebäude dürfen nur gedeckte Farben (in Anlehnung an Naturfarbtöne) verwendet werden.
- Ö 2.3 Dachgestaltung
Die im Plan eingetragenen Dachformen sind für den Hauptkörper verbindlich:
SD = Satteldach
PD = Pultdach
FD = Flachdach
Bei Ausführung als Flachdach, sind diese zu begrünen. Dachneigungen von 0 – 22° sind zulässig.
- Ö 2.4 Dachdeckung
Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern ist blendendes, reflektierendes und glänzendes Dacheindeckungsmaterial nicht zulässig. Elemente zur Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich zulässig.
- Ö 2.5 Dachdeckungsmaterial
Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nicht zulässig. Dieser Materialausschluss gilt auch für die Entwässerungsanlagen der Dächer.
- Ö 3.0 Anlagen der Außenwerbung, Automaten**
(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur eigenen Werbung zulässig. An Gebäuden sind sie der architektonischen Gestaltung der Gebäudefassade unterzuordnen; sie sind nur unterhalb der Traufe anzubringen.
Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,0 m und bis zu einer Größe von 6,0 m² zugelassen. Fahnenmasten sind bis zu einer Gesamthöhe von 8,00 m zulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs der angrenzenden Landesstraße L 511 ausgeschlossen ist. Die Anbaubeschränkung zur Landesstraße gemäß Straßengesetz Baden-Württemberg mit 20,00 m Abstand zur Fahrbahn ist einzuhalten.
Unzulässig sind auch Werbeanlagen mit wechselndem und beweglichem Bild (Dreh-, Wechsel-,Blinklicht, Video), elektrische Lichtbänder sowie Lichtwerbungen in grellen Farben (z.B. Neonlicht).
Gewerbliche Fremdwerbung und Automaten im Freien sind unzulässig.
- Ö 4.0 Gestaltung der unbebauten Flächen**
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Ö 4.1 Freiflächen
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen.
- Ö 4.2 Einfriedigungen
Zulässige Materialien:
Einfriedigungen sind als Maschendrahtzaun, Metallgitterzaun oder als Hecken (heimische Arten) zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 2,00 m betragen. Sockel sind bis max. 0,5 m zugelassen.
- Ö 5.0 Freileitungen**
(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind grundsätzlich im Plangebiet unzulässig.
- Ö 6.0 Anlagen für Niederschlagswasser**
(§74 Abs.3 Nr.2 LBO)
Die Niederschlagsabflüsse von Dächern sind über ein getrenntes Leitungssystem Zisternen auf dem Baugrundstück zuzuleiten. Soweit technisch möglich und sinnvoll sollen auch die Niederschlagsabflüsse von anderen befestigten Oberflächen den Zisternen zugeleitet werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss so ausgelegt sein, dass mindestens 50 % der Regenereignisse im Rückhaltevolumen zurückgehalten werden können. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das im Puffer gespeicherte Wasser muss zeitverzögert und gleichmäßig über eine belebte Bodenzone versickert werden bzw. als Brauchwasser genutzt werden können. Überschüssiges Regenwasser kann gedrosselt an den



Mischwasserkanal abgegeben werden. Beim Bau und Betrieb von Zisternen sind die geltenden DIN-Normen und Technischen Regeln z.B. DVGW Arbeitsblätter einzuhalten. Es darf keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation bestehen (§ 17 Abs.6 TrinkwV 2001).

Ö 7.0

Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 75 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

(H)

Nachrichtlich übernommene Hinweise

Hinweise gemäß § 9 Abs.6 BauGB zu Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

H 1.0

Denkmalschutz

Werden im Bereich des Bebauungsplanes Hinweise auf eine archäologische Fundstelle ersichtlich, so ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG B-W wird hingewiesen.

H 2.0

Bodenschutz/Altlasten

Es wird hingewiesen auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, insbesondere auf den § 4 Absatz 1:

„Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.“

§ 3 BBodSchG: Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz findet auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Anwendung, soweit die unter § 3 Absatz 1 Nr.1 bis Nr.11 BBodSchG genannten Vorschriften Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.

(3) Im Hinblick auf das Schutzgut Boden gelten schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen, soweit sie durch Immissionen verursacht werden, als schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, im Übrigen als sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Zur näheren Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Vorsorgepflichten sind die in einer Rechtsverordnung nach § 8 Abs. 2 festgelegten Werte heranzuziehen, sobald in einer Rechtsverordnung oder in einer Verwaltungsvorschrift des Bundes bestimmt worden ist, welche Zusatzbelastungen durch den Betrieb einer Anlage nicht als ursächlicher Beitrag zum Entstehen schädlicher Bodenveränderungen anzusehen sind. In der Rechtsverordnung oder der Verwaltungsvorschrift soll gleichzeitig geregelt werden, dass bei Unterschreitung bestimmter Emissionsmassenströme auch ohne Ermittlung der Zusatzbelastung davon auszugehen ist, dass die Anlage nicht zu schädlichen Bodenveränderungen beiträgt.

Im Zusammenhang stehende Rechtsnormen bezüglich Bodenschutz:



- Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012, das zum 1. Juni 2012 in Kraft getreten ist.
- Klärschlammverordnung (AbfKlärV) vom 15. April 1992, (BGBl. I S. 912), die zuletzt durch Artikel 74 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Bioabfallverordnung (BioAbfV) vom 4. April 2013 (BGBl. I S. 658), die zuletzt durch Artikel 5 der Verordnung vom 5. Dezember 2013 (BGBl. I S. 4043) geändert worden ist.
- Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

Die Aufzählung der Rechtsvorschriften benennt nur die wesentlichen Vorschriften und ist nicht abschließend.

Bei größeren Baumaßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine Person mit bodenkundlichem Sachverstand empfohlen, damit ein fachgerechter Umgang mit Böden und Bodenmaterial sichergestellt ist. Im Plangebiet sind dem LRA bisher keine altlastenverdächtigen Flächen/Altlasten bzw. Verdachtsflächen/schädliche Bodenveränderungen bekannt.

H 3.0 Baugrunduntersuchungen

Im Zuge von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

H 4.0 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des festgesetzten WSG "Tauberäue", WSG-Nr.-Amt 128.215 in Lauda-Königshofen. Bei den Bauausführungen ist zum Schutz des Grundwasservorkommens die Rechtsverordnung (RVO) des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 zu beachten:

- Die Rechtsverordnung trifft neben den bauplanungs- und bauordnungrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes weitere Festsetzungen, die die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches einschränken. Es wird vor allem der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, mit Abwasser und mit Abfall geregelt. Dies betrifft auch das Errichten und Erweitern von Anlagen zur Entsorgung und zum Umschlag von Abfällen.
- Da gemäß RVO das Errichten und wesentliche Erweitern von Gewerbebetrieben in Zone III A nur zulässig ist, wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften ausgeschlossen werden können, muss davon ausgegangen werden, dass die empfohlene objektbezogene Baugrunduntersuchung bei den meisten Bauvorhaben verpflichtend durchgeführt werden muss.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in Schutzzone III A des WSG Tauberäue eingeschränkt. Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist nicht gestattet, die Nutzung von Erdwärmekollektoren/-körben ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - zu prüfen.

Unter Umständen sind aufgrund der o.g. Rechtsverordnung weitere Vorschriften anzuwenden:

- **AbfR** vom 14. März 2007 (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial) des Landes Baden-Württemberg
- **VwVwS** vom 18. April 2011 (Verwaltungsvorschrift wassergefährdende Stoffe) des Landes Baden-Württemberg



- **VaWS** vom 11. Februar 1994 (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe, Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe) des Landes Baden-Württemberg
- **WHG** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

H 5.0	Baugrube	Aufgrund der Lage im WSG, Schutzzone III A, ist besonders darauf zu achten, dass bei Einschnitten (z.B. durch eine Baugrube) in das Gelände die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in Ihrer Funktion erhalten bleibt. Ist ein erheblicher Eingriff innerhalb dieser Überdeckung geplant und eine Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu besorgen, empfiehlt das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – in Hinblick auf die Lage im WSG - ein Baugrundgutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung durchführen zu lassen.
H 6.0	Baugrund/Geologie	Das geplante Baugebiet liegt in einer Talau, im sogenannten Schwemmland. Der Baugrund ist eventuell nicht uneingeschränkt tragfähig. Bei der Gebäudegründung kann es daher sinnvoll sein bzw. unabdingbar sein, Sonderkonstruktionen anzuwenden.
H 7.0	Brauchwasser	Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) besteht zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungs-Unternehmen nach § 15 Abs. 2 AVB-WasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen. Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die zulässige Regenwasserableitung verfügen. Nach § 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestelle dauerhaft zu kennzeichnen sind. Die Menge des Regenwassers, welches als Brauchwasser verwendet wird und schließlich als Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet wird, ist über geeignete Zähleinrichtungen zu erfassen. Für dieses Wasser wird eine Schmutzwassergebühr nach Abwassersatzung fällig .
H 8.0	Landesstraße L511	Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L511. Hochbauten dürfen längs der Landesstraße nur außerhalb der 20,00 m Bauverbotszone ab Fahrbahnkante errichtet werden.
H 9.0	Entwässerung	Oberflächenwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht der Entwässerungsanlage der Landesstraße L511 zugeführt werden.
H 10.0	Pflanzliste	Im Landratsamt kann in Ergänzung zur Pflanzliste eine Gehölzliste angefordert werden, in der auf den jeweiligen Standort bezogen, Bäume und Sträucher aufgeführt und näher charakterisiert werden.
H 11.0	Planunterlagen	Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 wurde auf der Basis der ALK-Daten, Stand 2014, durch das Ingenieurteam Jouaux erstellt.
H 12.0	Hochwasserschutz (ÜSG)	Das Plangebiet liegt im Druckbereich bei HQ 100 des Grünbachs. Dadurch ist mit einem erhöhten Grundwasserspiegel zu rechnen, der bis zur Geländeoberfläche ansteigen kann. Auf eine auftriebssichere Ausführung der Bauwerke wird hingewiesen.
H 13.0	Abwasserbeseitigung	Auf die Pflicht zur Erstellung eines Hauskontrollschachtes entsprechend der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (AbwS) der Stadt Lauda-Königshofen, insbesondere § 17 Abs. 1 - 4 , wird hingewiesen.



- H 14.0 Baufeldfreimachung
Aufgrund von § 44 Abs.1 Nr.1 und Nr.2 Bundesnaturschutzgesetz wird zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen darauf hingewiesen, dass die Obstbäume sowie die Hecke im Nordwesten, die für die Umsetzung des Bebauungsplans entfernt werden müssen, sind im Vorfeld der Bauarbeiten im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu roden und zu räumen. Die Nistkästen in den Obstbäumen sind unmittelbar vor dem Fällen der Bäume abzunehmen und in Bäume in der nahen Umgebung umzuhängen. Liegen die Acker- und Wiesenflächen bis zum Baubeginn längere Zeit brach, so sind sie vorsorglich während der Vegetationsperiode alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.
- H 15.0 CEF-Maßnahmen
Vogelarten
Aufgrund von § 44 Abs.1 Nr.3 Bundesnaturschutzgesetz wird zum Schutz von Vögeln darauf hingewiesen, dass für Blaumeise, Kohlmeise und Star werden in den Gehölzen und Obstwiesen in der nahen Umgebung 5 zusätzliche Nistkästen aufgehängt; drei Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für die Kohlmeise, eine mit 27 mm Weite für die Blaumeise und eine mit 45 mm Fluglochweite für den Star. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 10 Jahren gesichert. Die Maßnahme wird mit Verweis auf den § 44 Bundesnaturschutzgesetz in den Bebauungsplan festgesetzt.
- Fledermausarten
Zum Schutz von Fledermäusen werden in Gehölzen, Obstbäumen und auch an Gebäuden der nahen Umgebung 6 Fledermauskästen aufgehängt. Die Erhaltung und Pflege der Fledermauskästen wird für einen Zeitraum von 10 Jahren gesichert. Die Maßnahme wird mit Verweis auf den § 44 Bundesnaturschutzgesetz in den Hinweisen zum Bebauungsplan festgesetzt.
- H 16.0 Bestandteile des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan „3. Änderung Pfützenäcker“ besteht aus
- dem Textteil mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sowie den Hinweisen,
 - der Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen, M 1:500
- H 17.0 Dem Bebauungsplan sind beigelegt
- Begründung mit Umweltbericht und Anhang mit Abbildungen
 - Fachbeitrag Artenschutz
 - Plan P02 Bewertung Naturhaushalt Bestand
 - Plan P03 Bewertung Naturhaushalt Eingriff
 - Beiblatt neuer Knotenpunkt
 - RVO Tauberaue (Anhang 7)
 - Verkehrsmengenstatistik (Anhang 8)
 - Fachbeitrag Verkehrslärmbeurteilung (Anhang 9)
 - Zusammenfassende Erklärung
- H 18.0 Historie der Bebauungspläne
"Pfützenäcker"²
1. Änderung Pfützenäcker
2. Änderung "Pfützenäcker"⁴
Die städtebauliche Konzeption wurde durch die Stadt Lauda-Königshofen ausgearbeitet. Dieser ist seit 28.03.1984 rechtsverbindlich.
Am 18.12.1998 wurde die 1. Änderung "Pfützenäcker"³ rechtsverbindlich. Die Änderung bezieht sich auf die Anwendung der BauNVO vom 23.01.1990 und den Ausschluss von Vergnügungstätten.
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Pfützenäcker" und dient der Realisierung des zweiten Bauabschnittes. Es wurde eine neue Erschließungsstraße geschaffen, um innerörtliche Straßen zu entlasten. Auf ehemaligen Grünflächen wurde ein Mischgebiet realisiert. Dieser Bebauungsplan ist seit 13.01.2006 genehmigt.

Lauda-Königshofen den

Thomas Maertens, Bürgermeister

² http://gistbb.de/128/139/02_Ger/02_GerVorschr.pdf; Objekt-ID: 12800000000263

³ http://gistbb.de/128/139/02_1Ger/02_1GerFest.pdf; Objekt-ID: 12800000001505

⁴ http://gistbb.de/128/139/02_2Ger/02_2GerFest.pdf; Objekt-ID: 12800000000261