

Bebauungsplan  
**„Neun-Viertel-Floss“, 5. Änderung**  
Stadtteil Unterbalbach



## INHALT

- Begründung
- Rechtsgrundlagen
- Präambel
- Textliche Festsetzungen
  - Hinweise
- Örtliche Bauvorschriften
  - Hinweise

## **BEGRÜNDUNG**

Im Zuge der Lärmaktionsplanung der Stadt Lauda-Königshofen wurden verschiedene Wohngebiete, die im unmittelbaren Bereich stark befahrener Straßen liegen, hinsichtlich einer etwaigen Lärmbelastung, näher betrachtet. Hierzu gehörte auch das Wohngebiet „Neun-Viertel-Floss“ in Unterbalbach.

Ein großer Teil des Geltungsbereiches des für dieses Gebiet rechtskräftigen Bebauungsplanes ist als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Diese Art der Nutzung widerspricht in vorliegendem Fall den Vorgaben des modernen Städtebaus und der tatsächlich vorherrschenden Nutzung. Der Grund hierfür liegt u.a. in der Einführung der TA-Lärm und deren Bestimmungen im Jahre 1984. Demnach sind in einem reinen Wohngebiet Lärmemissionen wie jene, die im Verlauf der Bundesstraße 290 bzw. der Bürgermeister-Kolb-Straße gemessen werden, nicht mehr zulässig.

Die Weiterentwicklung des vorhandenen Reinen Wohngebiets hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet, der heute üblichen Festsetzung für Wohnbauflächen, würde den Ansprüchen zukünftiger städtebaulicher Entwicklungen vor Ort Rechnung tragen und die planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Neun-Viertel-Floss optimieren bzw. erheblich erleichtern.

Überdies haben sich die Ansprüche von Bauherren bezüglich der Gestaltung von Freiflächen auf Baugrundstücken im Laufe der Jahre 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 Handlungsspielräume für die Anwohner geschaffen werden.

Um einer „wilden“ Verbreitung von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Wohngebietes entgegenzuwirken, wurde im Zuge der hier vorliegenden 5. Änderung darüber hinaus die Festsetzung zu betreffender Thematik im ursprünglichen Bebauungsplan geändert.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** - In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Die **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)** - In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert am 13. Mai 2017 (Art. 3G vom 4. Mai 2017)

## PRÄAMBEL

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Neun Viertel Floß“ sollen die Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB auf die aktuellen rechtlichen Grundlagen weiterentwickelt werden und eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

## 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 vom 08. März 1967 festgesetzt sind fort. Die Rechtsgrundlage wird aber auf die BauNVO 13.05.2017 überführt.

Es gilt die Anzahl der Geschosse welche im ursprünglichen Plan vom 08. März 1967 festgesetzt sind fort. Die Rechtsgrundlage bezüglich der Geschosse und der Nichtgeschosse wird aber auf die LBO vom 18.07.2019 überführt

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

Die im Plan vom 08. März 1967 festgesetzten Baulinien und Baugrenzen werden zu Baugrenzen überführt, da die spezielle Begründung im Bebauungsplan von 1967 für die Baulinien fehlt. Es gilt auch hier die BauNVO in der Fassung von 13.05.2017.

### **4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11)**

Die im Plan vom 08. März 1967 festgesetzten Verkehrsflächen werden übernommen und es gilt die das BauGB in der Fassung vom 01.11.2020.

### **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.

#### **5.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

5.2.1 Innerhalb des Bebauungsplanes „Neun-Viertel-Floss“ und dessen Änderungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. 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 über keine Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten.
- Das Gebäude dient weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken.

- Die Größe des umbauten Raums beträgt inklusive Dachüberstände max. 40m<sup>3</sup>.
- Im Bereich des Balbachs ist ein Gewässeranstand von 5 Metern einzuhalten.

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 m<sup>2</sup> (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 5. Änderung um Änderungen hinsichtlich der Art des Baugebiets, der Bestimmungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Nebenanlagen. Alle übrigen im Ursprungsplan „Neun-Viertel-Floss“ vom 19. März 1967 getroffenen Festsetzungen gelten uneingeschränkt fort.
2. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA. 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. Einige Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches grenzen an den Balbach an. Der Balbach ist ein Gewässer II. Ordnung. In diesen Bereichen greifen die allgemeinen Regelungen zur Einhaltung eines 5 Meter breiten Gewässerrandstreifens. Der Gewässerrandstreifen ist somit gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bestandschutz haben lediglich bauliche Anlagen, die vor dem 1. Januar 2014 entstanden sind.
5. Lage im Überschwemmungsgebiet  
Gemäß § 78 (3) WHG ist folgendes zu berücksichtigen:
  - Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger
  - Vermeidung Beeinträchtigung bestehender HW-Schutz
  - Hochwasserangepasste Bauweise von Bauvorhaben
6. Verweis auf Verbote gem. § 78 (1) WHG  
Im festgesetzten Überschwemmungsbereich (HQ-100-Überflutungsbereich) gelten die Restriktionen gem. § 78 (1) WHG.
7. Einzelfall – Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage  
Das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen gemäß § 78 (4) WHG ist untersagt. Abweichend hiervon kann der Errichtung, oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall zugestimmt werden, wenn alle Vorgaben des § 78 (5) WHG erfüllt werden. Ein Nachweis darüber ist im Rahmen des Baugesuches durch ein fachkundiges Büro zu erbringen. Eine ausnahmsweise Genehmigung im Einzelfall erteilt nach § 65 (3) Wassergesetz (WG) BW i.V.m. § 84 (2) WG bei baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen die Gemeinde, bei Bestehen einer Baugenehmigungspflicht die zuständige Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
8. Grundwasserschutz  
Bei Einschnitten in das Gelände muss die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in ihrer Funktion erhalten werden. Ist im Rahmen von Einzelbauvorhaben ein erheblicher Eingriff innerhalb dieser Überdeckung

geplant und die Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu besorgen, wird aufgrund der Lage in Zone IIIA des WSG „Tauberäue“ ein Baugrundgutachten empfohlen.

#### 9. Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in Schutzzone IIIA des WSG „Tauberäue“ eingeschränkt. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – zu prüfen.

#### 10. 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 1.200m<sup>2</sup> stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

#### 11. 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).



## 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 22° und 48° 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.

### 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs bis maximal 1 m<sup>2</sup> zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig.

## HINWEISE

1. Im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften handelt sich bei der 5. Änderung um Änderungen hinsichtlich der Dachgestaltung (einschl. Dachgauben) und Werbeanlagen. Alle übrigen im Ursprungsplan „Neun-Viertel-Floss“ vom 19. März 1967 getroffenen Örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt fort.
2. 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.
3. Dachgestaltung  
Die Errichtung begrünter Dächer ist zulässig. Sie verringern und verzögern den Wasserabfluss und verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse.