

## **2. Änderung des Bebauungsplanes „Laudaer Berg, 4. Änderung“**

Stadtteil Gerlachsheim



---

## **Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

## A. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung sind:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen wird für den Bereich der 2. Änderung Folgendes festgesetzt.

Die bisher im Bebauungsplan „4. Änderung Laudaer Berg“ vom 27.10.1989 festgesetzte Nutzung als öffentliche Grünfläche tritt damit außer Kraft.

### 1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)

Es sind nur Gebäude nach §4 Abs. 2 BauNVO zulässig, die dem Wohnen dienen.

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

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

#### 2.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Plan.

Firsthöhe (FH) = max. Gebäudehöhe, gemessen von der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur oberen Begrenzung des Daches.

#### 2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.

### 3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 16 Abs.4 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist in der Planzeichnung als Höhe über Normalnull (m ü. NN) ausgewiesen. Abweichungen um +/- 0,25 Meter von der festgesetzten EFH sind zulässig. Die festgesetzte EFH entspricht der Rohfußbodenhöhe.

#### **4. Garagen und sonstige Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig, sofern die Zufahrtslänge zur nördlichen Erschließungsstraße „Am Tauberberg“ nicht mehr als 10 Meter beträgt. Eine Zufahrt ist nur von der Straße „Am Tauberberg“ zulässig.

#### **5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **6. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)**

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

#### **7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

Eine Hauptfirstrichtung der baulichen Anlage wird nicht festgesetzt, um eine Ausrichtung der Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie nicht zu beschränken.

#### **8. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen, sowohl für das Wohngebäude als auch für Garagen und überdachte Stellplätze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen ist zulässig.

#### **9. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist auf zwei beschränkt.

#### **10. Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Es ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur freien Feldlage ist eine Heckenbepflanzung vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind nach Fertigstellung der Bebauung anhand der nachfolgenden Pflanzlisten auszuwählen und auszuführen.

## **B. Hinweise**

### **1. Entwässerung / Anschluss Kanalisation**

Das Plangrundstück ist an die vorhandenen öffentlichen Abwasserleitungen anzuschließen.

### **2. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist über ein bereits vorverlegtes Leerrohr zum Abnahmeschacht in der Straße „Am Tauberberg“ herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Versorgungsdruck im oberen, südlichen Bereich des Plangrundstücks, insbesondere außerhalb des Baufensters, nur noch schwach vorhanden ist.

### **3. Denkmalschutz**

Sollten im Verlauf von Erdarbeiten und Aufgrabungen archäologische Fundstellen angeschnitten, oder Funde gemacht werden, so ist die Abteilung der archäologischen Denkmalpflege im Landesdenkmalamt sofort zu benachrichtigen.

### **4. Bodenschutz**

Der bei Erdarbeiten und Aufgrabungen entstehende Erdaushub sollte möglichst auf dem Plangrundstück verbleiben und dort wiederverwendet bzw. eingebaut werden.

### **5. Erneuerbare Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in Schutzzone IIIA des WSG Tauberaue eingeschränkt. Sofern erneuerbare Energien genutzt werden sollen, ist eine Zulässigkeit durch die Untere Umweltschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis zu prüfen.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 21.09.2020

Gez.

Tobias Blessing, Stadtbaumeister

## C. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan (§ 74 LBO)

### 1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Laudaer Berg, 4. Änderung“ in Gerlachsheim.

### 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 2.1 Dachform / Dachneigung (§ 74 Abs.1 LBO)

Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 35° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 25° zulässig. Die firstseitige Wandhöhe bei Pultdachausführung (=Firsthöhe) ist durch einen baulichen Versatz zwischen Erd- und Dachgeschoss oder mit einem Gegendach zu gliedern.

#### 2.2 Dacheindeckung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Es sind rote bis rotbraune sowie mittelgraue bis anthrazitfarbige Dachziegel zulässig. Für untergeordnete Dachflächen (Vordächer, Gauben o. ä.) können nichtreflektierende Blecheindeckungen verwendet werden. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

#### 2.3 Dachaufbauten (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrer Summe auf maximal 35% der jeweiligen Dachfläche beschränkt.

#### 2.4 Farbgebung und Materialien (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Farbe der Fassaden ist so zu wählen, dass im Bezug auf die bereits bestehenden Wohngebäude des umliegenden Wohngebiets keine störende Kontrastwirkung auftritt. Reflektierende, glänzende oder gar blendende Farben sowie Materialien sind nicht zulässig.

#### 2.5 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und an den privaten Grundstücksgrenzen sind als Holzzäune oder bepflanzte Rankgerüste bis zu maximal 1,0 m auszubilden.

An privaten Grundstücksgrenzen sind zusätzlich Einfriedigungen in offener Form als Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

#### 2.6 Stellplätze (§ 74 Abs.2 Nr.3 LBO)

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind nicht überdachte Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Um einer Parkierung auf der Haupteinfahrtsstraße „Am Tauberberg“ vorzubeugen, sind bei einer Wohneinheit 2 Stellplätze und bei zwei Wohneinheiten 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu erstellen. (Stellplatzverpflichtung nach § 74 Abs.2 Nr.2 LBO).

### **3. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstückes, die nicht als Zufahrten, als Zugänge, als Stellplätze, als Terrassen oder als Gartenwege dienen, sind als Vegetationsflächen dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

Die Anlage von Steingärten (Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies-, oder ähnlichen Materialschüttungen) ist nur in begrenztem Umfang zulässig. Ausnahmen stellen maximal 70 cm breite Gebäudetraufstreifen und in die private Gartenfläche integrierte Steingartenflächen mit einem Gesamtumfang von maximal 10 m<sup>2</sup> dar.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Materialien, wie zum Beispiel Abdichtbahnen, sind unzulässig.

### **4. Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,50 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig und müssen in den Planunterlagen dargestellt werden.

Böschungen sind landschaftsgerecht mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 zu modellieren. Die erforderliche Böschungskante ist als Natursteinmauer oder Gabionenmauer aus regionalem Naturstein, die sich in ihrer Höhe den Geländemodalitäten anpasst und höchstes 0,5 m hoch ist, anzulegen.

Der Übergang zum Nachbargrundstück ist zu berücksichtigen.

### **5. Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)**

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise durchzuführen.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 10.06.2020

Gez.

Tobias Blessing, Stadtbaumeister

# ANLAGE - PFLANZENLISTEN -

## PFLANZENLISTE 2 – mittel bis großkronige Bäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus pitulus	Hainbuche
Corylus corluna	Baumhasel
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Ulmus-Hybride ‚Dodoens‘	Ulme

---

## PFLANZENLISTE 5 – Obst bzw. Wildobstbäume

### Obstbäume

Äpfel	Birnen
Berner Rosenapfel	Alexander Lucas
Bohnapfel	Clapps Liebling
Brettacher	Conference
Gehrsers Rambur	Gelbmöstler
Gewürzluike	Gellerts Butterbirne
Glockenapfel	Gute Luise
Goldparmäne	Köstliche von Charneu
Goldrenette von Blenheim	Oberösterreichische Weinbirne
Gravensteiner	Pastorenbirne
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Jakob Fischer	Williams Christ
James Grieve	
Josef Musch	<u>Kirschen</u>
Kaiser Wilhelm	Burlat
Kardinal Bea	Büttners Rote Knorpel
Klarapfel	Große Schwarze Knorpel
Landsberger Renette	Haumüller
Öhringer Blutstreifling	Hedelfinger Riesenkirsche
Roter Berlepsch	Königskirsche
Roter Boskoop	Meckenheimer Frühe
Roter Schöpfer	Mohrenkirsche
Wettringer Taubenapfel	Schattenmorellen
Winterrambur	Schneiders Späte Knorpel
Zabergäu Renette	

### Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden

Althans Reneklode  
Bühler Frühzwetschge  
Fränkische Hauszwetschge  
Nancy Mirabelle  
Ortenauer

Auerbacher  
Ersinger Frühzwetschge  
Große Grüne Reneklode  
Ontario Pflaume  
Wangenheimer

### Walnuss

Walnusssäumling Nr. 139

Walnusssäumling Nr. 1247

### **Wildobstbäume**

botanischer Name

deutscher Name

---

Malus sylvestris

Holzapfel

Mespilus germanica

Mispel

Morus nigra

Maulbeerbaum

Prunus avium

Vogelkirsche

Pyrus pyraister

Wildbirne

Sorbus aucuparia ‚Edulis‘

Essbare Eberesche

Sorbus domestica

Speierling

---

### **PFLANZENLISTE 6 – Sträucher und Pflanzungen innerhalb des Ortsbereiches**

botanischer Name

deutscher Name

---

Amelanchier lamarckii

Felsenbirne

Cornus in Sorten

Hartriegel

Deutzia in Sorten

Deutzie

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare in Sorten

Gemeiner Liguster

Lonicera in Sorten

Heckenkirsche

Philadelphus in Sorten

Pfeifenstrauch

Rosa in Sorten

Rose

Spiraea in Sorten

Spierstrauch

Viburnum in Sorten

Schneeball