
STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN
STADTTEIL **MARBACH**

Bebauungsplan + Örtliche Bauvorschriften
„SCHREIER III“

INHALT

- **BEGRÜNDUNG** vom 19.03.2018 / 16.07.2018 / 26.11.2018
- **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** vom 19.03.2018 / 16.07.2018 / 26.11.2018
mit planungsrechtlichen Festsetzungen + Hinweisen
- **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** vom 19.03.2018 / 16.07.2018 / 26.11.2018
- **LAGEPLAN M. 1:1000** mit zeichnerischen Festsetzungen vom 19.03.2018 / 16.07.2018 / 26.11.2018

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schreier III“

Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes 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 i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der 9. Anpassungsverordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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 und §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO)

Die überbaubaren Grundflächen werden durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden.

Die zulässige Geschossfläche wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone ausgewiesen. Im Hauptgebäude integrierte Garagen und Stellplätze bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO). Mitzurechnen sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse), einschließlich ihrer Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt durch maximale Firsthöhen (FH) und maximale Traufhöhen (TH). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt.

Die Firsthöhe ist das Maß von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur größten Dachhöhe.

Als Traufhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht zwingend, sondern nur als Höchstmaß durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = fertige Fußbodenhöhe) ist als Höhe über NN (Normal-Null) durch Planeinschrieb für das jeweilige Grundstück festgesetzt.

Von der festgesetzten **EFH** kann max. +/-0,35 m abgewichen werden.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen – auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von max. 40 m³ zulässig. Die maximale Kubatur darf auch durch mehrere Nebenanlagen in der Summe nicht überschritten werden.

Nebenanlagen sind in den als „öffentliche und private Grünflächen“ festgesetzten Flächen nicht zulässig.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschriften:

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit einer maximalen Gebäudelänge von 18 Metern.
- Einzel- und Doppelhäuser.
- Hausgruppen sind nicht zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,50 m sind.

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

Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers ist als zeichnerische Festsetzung ausgewiesen. Nebenfirste sind zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) ist je Einzelhaus auf 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die bestehende und angrenzende Straße ‚Zur Ilm‘ wird durch einen ca. 50 cm breiten Schrammbord zwischen Fahrbahnrand und Bauplatzgrenze erweitert.

Zur Herstellung des Schrammbords sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

10. Niederspannungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen im Neubaugebiet ist unzulässig.

11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutz- und Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung (Zisternen).

12. Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrsfläche einzuhalten:

Garagen:	5 m – 10 m
Offene Garagen:	2 m – 10 m
Stellplätze:	direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche

Sind Garagen und offene Garagen parallel zur Verkehrsfläche angeordnet, ist ein seitlicher Abstand von 1 m zu dieser einzuhalten. Dachüberstände dürfen nicht in die öffentliche Fläche hineinragen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf pro Grundstück nur ein max. 6,0 m breiter Bereich als Stellplatz oder Zufahrt mit wasserundurchlässigen Pflasterbelägen befestigt werden. Alle darüber hinausgehenden Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit offenen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster befestigt werden.

13. Zufahrtsbreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrtsbreite darf in Summe eines Grundstücks maximal 6,0 Meter betragen

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Straßen-, Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung sind insektenverträgliche LED-Lampen zu verwenden.

15. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Private Pflanzgebote

Pro 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Hecken sind mit Pflanzen der Pflanzenliste 3 anzulegen.

Im festgesetzten Pflanzstreifen zur angrenzenden Feldlage sind baulichen Anlagen, auch Stützmauern, unzulässig. Siehe hierzu auch die örtlichen Bauvorschriften

Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche am westlichen Gebietsrand ist mit Bäumen der Pflanzenlisten 2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung erfolgt gemäß der Planzeichnung, Abweichungen um bis zu 3 m sind zulässig.

Pflanzenliste 1: Bäume, großkronig

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Pflanzenliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschgen
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne

Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier laevis</i>	Felsenbirne
<i>Comus san guinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Geißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Lonicera hentyi</i>	Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich

Pflanzliste 5: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Allium schoenoprasum

Campanula rotundifolia

Dianthus carthusianorum

Hieracium pilosella

Petrohagia saxifraga

Saponaria ocymoides

Sedum album „Coral carpet“

Sedum reflexum

Sedum spurium

Sedum floriferum „Weihenstephaner Gold“

Sempervivum arochnoideum

Sempervivum montanum

Thymus serpyllum

Sedum als Sprossensaat

Pflanzliste 6: Obstbäume (lokale Obstsorten)

Bittenfelder	Champagner Bratbirne
Blenheim	Gelbmöstler
Bohnapfel	Grüne Jagdbirne
Boskoop	Gellerts Butterbirne
Brettacher	Köstliche von Charneu
Engelsberger	Luxemburger Mostbirne
Gehrsers Rambour	Palmischbirne
Glockenapfel	Pastorenbirne
Hauxapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Jakob Fischer	Alexander Lucas
Kardinal Bea	Schweizer Wasserbirne
Öhringer Blutstreifling	Kirchensaller Mostbirne
Teuringer Rambour	Oberösterreichischer Wasserbirne

16. Pflanzeerhaltungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die vorhandene Obstbaumwiese am östlichen Gebietsrand kann etwa zur Hälfte erhalten bleiben. Ebenso sind weitere Bäume des Bestandes, die auf dem angrenzenden Bauplatz außerhalb der bebaubaren Fläche stehen, zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.

Der vom Geltungsbereich erfasste Anteil des bewachsenen Grabens am westlichen Gebietsrand ist ebenfalls zu erhalten.

B. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 oder das Regierungspräsidium Referat für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

2. Abfallablagerungen, Altlasten und Grundwasser

Abfallablagerungen und Altlasten sind keine bekannt.

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Main-Tauber-Kreis in Tauberbischofsheim oder die Stadt Lauda-Königshofen unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Die Ableitung hat an den Regenwasserkanal zu erfolgen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Tauberäue“, Zone III A. Es dürfen keine wassergefährdeten Stoffe durch die Bearbeitung in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdeter, auswasch- oder auslaugbarer Materialien ist verboten. Zum Schutz der stadt eigenen Grundwasservorkommen muss die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 beachtet werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes 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.

3. Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z.B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 „technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

4. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

5. Schmutzwasser- / Regenwasserableitung

Das Baugebiet „Schreier III“ soll in das vorhandene Mischsystem der bestehenden Ortskanalisation entwässert werden.

Für jedes Grundstück ist ein Hauskontrollschacht zu setzen. Der Schmutz- und Regenwasseranschluss kann gemeinsam in einem Hauskontrollschacht erfolgen. Schmutz- und Regenwasser kann auch für die Untergeschosse und Kellersohlen im Freispiegel angeschlossen werden.

Eine Versickerung des Regenwassers wird grundsätzlich befürwortet. Auf die schadlose Versickerung des Regenwassers ist zu achten.

Um eine Schädigung Dritter durch die Regenwasserversickerung auszuschließen müssen ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

„Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes,
- genügend große Versickerungsflächen,
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.“

Die Sickerfähigkeit des Bodens (kf-Wert) ist durch Bodenanalyse nachzuweisen.

Die Versickerung hat flächig über die belebte Oberbodenschicht zu erfolgen. Punktuelle Versickerungsanlagen (Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Alternativ können Zisternen für einen zweiten Wasserkreislauf gespeist werden, der Überlauf ist an die Regenwasserableitung anzuschließen.

Bei der Planung der Grundstücksentwässerung sind die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über Rückstauenebene, Rückstauschleifen).

6. Maßnahmen gegen Sickerwasser

Es sind Ableitungen von Drainagen in das öffentliche Kanalnetz untersagt. Es wird daher eine Abdichtung der Bodenplatte gegen aufsteigendes Sickerwasser (nach DIN 18195-6, Abschnitt 9) durch eine „schwarze Wanne“ (z.B. kunststoffmodifizierte Bitumendickschichtbeschichtungen, Polymerbitumen, Kunststoffdichtungsbahnen) oder eine „weiße Wanne“ dringend empfohlen. Die gewählte Abdichtungsweise ist von der Nutzung der Kellerräume abhängig.

7. Straßenbeleuchtung

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

8. Emissionen

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auftreten, die von den Bewohnern des Gebiets hinzunehmen sind.

9. Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen

„Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 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, das heißt sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet 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 2 ½ Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen B, C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.“

10. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

- a) wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
- b) Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
- c) einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

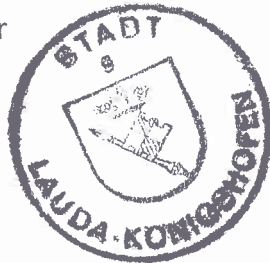
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Gefertigt:

Fachbereich 4, Lauda-Königshofen, 19.03.18 / 16.07.18 / 26.11.2018

Thomas Maertens, Bürgermeister



C. Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schreier III“.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Dachformen / Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachformen sind geneigte Dachflächen mit 15° bis 40° Dachneigung zulässig. Untergeordnete Baukörper (z.B. Garagen) können auch mit Flachdächern erstellt werden.

Die Dachneigung wird bei Pultdächern, auch bei versetzten, auf 15° bis 25° beschränkt. Zur Vermeidung überhöhter talseitiger Hauswände ist die Neigung des Pultdaches analog zur Geländeneigung auszurichten.

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

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:

Es sind rote und rotbraune sowie mittelgrau bis anthrazitfarbige Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

Generell sind auch Metalleindeckungen wie graues Titanzink, Kupfer, metallfarbene Bleche zulässig. Glänzende und reflektierende metallische Materialien sind unzulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.

Ebenso sind zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse Dachbegrünungen zulässig bzw. wünschenswert.

2.3 Dachbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 40 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,50 m nicht unterschreiten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

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

Materialien und Farbgebung von Fassaden sind so zu wählen, dass das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zu bevorzugen sind natürliche, nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne zu bevorzugen, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sind. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Rankgerüste in Metall mit davor liegender Gehölzanpflanzung oder Holzzäune, Höhe max. 1,0 m

- Natursteinmauern oder Gabionen bis 1,0 m über der befestigten Verkehrsfläche.

An privaten Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen in offener Form als Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,5 m erlaubt. Geschlossene Sichtschutzelemente auf der Grenze sind generell unzulässig.

Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch Wegen, ist mit Einfriedigungen, insbesondere Einzäunungen, ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

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

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die nicht überdachten Abstellflächen mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden. (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.)

Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO):

Auf dem Baugrundstück sind bei einer Wohneinheit 2 Stellplätze, bei zwei Wohneinheiten 3 Stellplätze herzustellen.

2.7 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen.

2.8 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 höchstens 0,50 m hoch ist, anzulegen. Der Übergang zum Nachbargrundstück, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, ist zu berücksichtigen, auch unter Beachtung der Nr. 2.5. – Einfriedigungen.

Gefertigt:

Fachbereich 4, Lauda-Königshofen, 19.03.18 / 16.07.18 / 26.11.2018

Thomas Maertens, Bürgermeister

