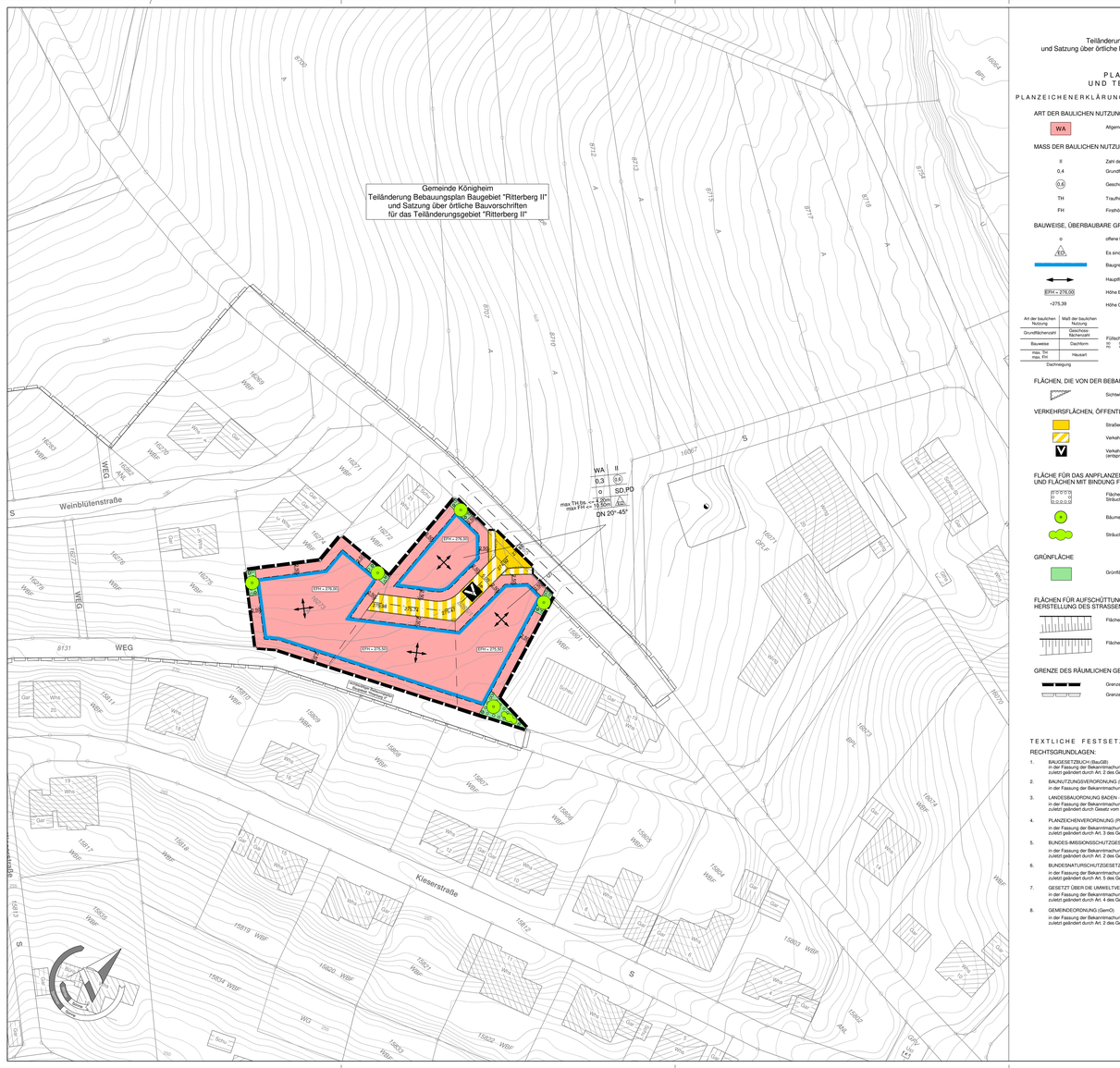

GEMEINDE KÖNIGHEIM

Teiländerung Bebauungsplan Baugebiet "Ritterberg II"
und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Teiländerungsgebiet "Ritterberg II"
nach § 13a BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 20 BauNVO
TH	Traufhöhe	§ 18 BauNVO
FH	Firsthöhe	§ 18 BauNVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Hauptfirstrichtung, zwingend festgesetzt	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
EFH = 276,00	Höhe Erdgeschossfußboden Hauptgebäude	§ 18 Abs.1 BauNVO
+275,39	Höhe OK Fahrbahnmitte	

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Dachform
max. TH max. FH	Hausart
Dachneigung	

Füllschema der Nutzungsschablone
SD Satteldach
PD Pultdach

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

	Sichtenkreisflächen	§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich (entspricht nicht Verkehrsberuhigter Bereich Zeichen 325 StVO)	

FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
+	Bäume anpflanzen	
	Sträucher anpflanzen	

GRÜNFLÄCHE

	Grünfläche privat	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB

	Flächen für Abgrabungen	
	Flächen für Aufschüttungen	

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

	Grenze des Plangebietes "Teiländerung Ritterberg II"	
	Grenze des Plangebietes "Ritterberg II"	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 2017 S. 3786)
3. LANDESBAUORDNUNG BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO BW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBL. S. 357)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
4. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
5. BUNDES-IMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
7. GESETZT ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
8. GEMEINDEORDNUNG (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGl. S. 582, ver. S. 698)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl.S. 1095, 1098)

TEIL I : BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. § 1 Abs.6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die Erdgeschosshertigfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan auf Normalnull (NN) festgesetzt. Abweichungen von der EFH sind maximal um 50 cm nach oben oder nach unten zulässig.

2.2 Die max Traufhöhe und die max Firsthöhe ergeben sich aus den Planeintragungen im Bebauungsplan. Bezugspunkt ist die jeweilige Erdgeschosshertigfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude auf Normalhöhennull (NHN) im Bebauungsplan. Veränderungen der EFH im Rahmen der zulässigen Toleranz (+/- 50cm) werden bei der Bezugshöhe berücksichtigt.

Die Traufhöhe wird von der im Plan eingetragenen EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufhöhe ist auf 2/3 der Trauflänge einzuhalten. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Firsthöhe wird von der im Plan eingetragenen EFH bis Oberkante First bzw. bis zur höchsten Stelle des Daches gemessen.

2.3 Das Gelände ist mittels Geländeschnitt mit eingezeichnetem Bauvorhaben in Gebäudemitte im Baugesuchsverfahren darzustellen.

2.4 Pro Einzelwohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.
In jeder Doppelhaushälfte ist max. 2 Wohnungen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. § 23 BauNVO

3.2 Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Der Abstand der Garagen (Zufahrt) zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5,00 m betragen.
Bei Garagen mit Zufahrten parallel zur Verkehrsfläche muß der Abstand zur Verkehrsfläche mind. 1,00 m betragen. § 23 BauNVO

3.3 Überdachte Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachkante min. 1,00 m beträgt.

3.4 Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der Pflanz- und Grünflächen zulässig.

3.5 Die Gebäude sind mit ihren Gebäudehauptfirstachsen -und -firstrichtungen parallel zu den Richtungspfeilen im Lageplan anzuordnen.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen sind allgemein bis zu einer Größe von max. 70 m² Grundfläche zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen. § 14 BauNVO

4.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf Grundstücksflächen, die von der Verkehrsfläche abgewandt (rückwärtiger Bereich hinter den Wohngebäuden) zugelassen.

5. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB

5.1 Die festgesetzten Sichtenkreisflächen sind vor jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,80 m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen ist durch Höhenangaben der Fahrbahn bezogen auf Normalhöhennull festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf die Straßenachsen (siehe Planeintrag).

6.2 Die im Lageplan dargestellte interne Gliederung der Verkehrsflächen gilt nicht als Festsetzung sondern nur als Hinweis.

7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB

7.1 An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten bzw. Flächen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher zu pflanzen.

7.2 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ersatzene Bäume werden angerechnet.

Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,00 m² Pflanzfläche anzurechnen.

Die Bepflanzung der Pflanzerhaltung ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und muß spätestens 2 Jahre nach dem Einzug ins Wohngebäude abgeschlossen sein. Der Strauchbewuchs sollte als Hecke angelegt und eine natürliche Wuchsform entwickeln werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (Oktober-Februar) erfolgen.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

§ 9 Absatz 1 Nr. 26 BauGB und § 12 Absatz 5 StrG

8.1 Hinweis:
Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung im Privateigentum.

8.2 Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

8.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken notwendige Böschungen und unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf eine Breite von ca. 75 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

9. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

9.1 Zur Straßen- / Außenbeleuchtung im Baugebiet sind nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem insektenschonenden Lichtspektrum zulässig. Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

9.2 Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

9.3 Bei der Abweichung von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen nach unten kann eine Entlastung des Untergeschosses im Freispiegelgefälle nicht gewährleistet werden, sodass eine Hebeanlage für das Untergeschoss vorzusehen ist bzw. abgehende Leitungsstränge in den Untergeschossen einschließlich Rückstauklappe einzubauen sind.

9.4 Folgende Verhaltungen zur Vermeidung und Minderung der Gefährdung von streng geschützten Tier- und Pflanzarten und von europäischen Vogelarten sind gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durchzuführen:

- Hecken und Gebüsche sind in den Wintermonaten zurückzuschneiden (Anfang Oktober - Ende Februar). Auf eine Wurzelrodung ist, bis Zaunelechenhervorkommen ausgeschlossen oder umgesiedelt sind, zu verzichten.
- Die Hütte und der Pavillon sind in den Wintermonaten (November-Februar) vor Beginn von Baumaßnahmen zu entfernen.
- Der potenzielle Nistplatzverlust für Niederhöhler ist durch das Anbringen von 4 Nistkästen (Halbhöhlen) in der Umgebung des geplanten Eingriffes zu kompensieren.
- Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Flächen nach Vorkommen von Zauneidechsen abzusuchen. Sofern Reptilien nachgewiesen werden, sind diese abzufangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat zu verbringen. Die geeignete Umsiedlungsfläche ist für Zauneidechsen herzurichten.
- Die vorhandenen Amphibienarten nach Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters sind abzusuchen (Juni-Juli, August-September). Sind Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters vorhanden, werden die Fraßpflanzen ausgegraben und an geeigneten Standorten in der Umgebung verpflanzt (Bagger). Ist das nicht möglich, sind Ersatzpflanzungen zu tätigen. Sollte sich dann, dass die Entwicklungsphase des Falters dort abgeschlossen werden kann, sind Weitergehende Maßnahmen und nach derzeitigem Wissensstand nicht notwendig.

TEIL II : ERLASS VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN § 74 (LBO)

10. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

10.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen hieron ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

10.2 Die Oberfläche der Außenwände von baulichen Anlagen sind in gleichmäßigem Mauerwerk, Putz oder Holzschalung auszuführen. Für die Außenwandflächen sind helle und gedeckte Farben zu wählen.

11. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

11.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig. Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Gehwegen, Grundstückszugängen und -zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

a) Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen sollte auf den Baugrundstücken in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung genutzt werden.

b) Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in eine Regenwasserableitung) verfügen.
Zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes ist bei Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser im Haus (z.B. für WC, Waschmaschine, Gartenbewässerung) die Anzeige an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde sowie die Mitteilung an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV erforderlich. Die Errichtung und der Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen ist entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass keine Rohrleitungsverbindungen zwischen Trinkwasser- und Regenwasseranlage bestehen. Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft gekennzeichnet sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserordnung)."

c) Im Untergrund aufsteigendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

11.2 Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser hat nach der "Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" schadlos zu erfolgen. Kupfer-, Zink- oder bleigedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallfrachtstoffen - zu behandeln.

12. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

12.1 DN 20°-45°
Die Dachneigung der Hauptgebäude muss 20° - 45° betragen. Ausnahmsweise kann die Dachneigung bis auf 0° verringert werden. Dazu wird eine Dachbegrünung empfohlen.

12.2 Als Material zur Dacheideckung sind keine gelben oder grüne Farben zulässig.

12.3 Dächer von Garagen und sonstigen Anbauten sind in ihrer Gestaltung dem Hauptdach anzugleichen. Als Ausnahme können sie als begehbares Flachdach ausgeführt werden, wenn sie im Anschluss an das Gebäude als Wohnterrassen dienen.

12.4 Dachbänder als Brüstungen sind nicht zugelassen.

12.5 Dächer von Garagen, die in den Hang eingegraben sind, können als Flachdach ausgeführt werden, wenn sie begrünt werden.

12.6 Als Dachaufbauten sind nur Gauben mit Giebel-, abgeschlepptem oder flachem Dach zugelassen. Andere ausgestattete Dachformen sind dafür und für Anbauten nicht zugelassen.

Dachaufbauten sind nur bis zu einer Einzelbreite von 3,50m und einer Gesamtbreite von maximal 50% der Länge des jeweiligen Dachgeschosses zugelassen. Zum Giebelrand mindestens 2,00m Abstand zu halten.

12.7 Pro Dachfläche sind maximal 4 Dachfenster mit einer Einzelbreite von höchstens 1,00m zugelassen.

13. EINFRIEDUNGEN

§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

13.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen. Sockelmauern sind zugelassen.

13.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50m über der vorhandenen Geländeoberfläche (Höhenlinienplan) zugelassen. Als Ausnahme können höhere Aufschüttungen gegen die bergseitigen Gebäudewände zugelassen werden.

13.3 Entlang von öffentlichen Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen dürfen Einfriedungen nur mit einem Abstand von > 0,50m von der Grenze errichtet werden.

14. STELLPLÄTZE

§ 74 Absatz 2 Nr. 2 LBO

14.1 Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze außerhalb von Garagen auf dem betroffenen Grundstück anzulegen.

15. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 75 LBO

15.1 Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

16. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§ 9 Absatz 6 BauGB

16.1 Schutz des Mutterbodens:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch aktivem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Bodenverschlechterung zu verwenden (siehe auch §202 BauGB).

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schüttöhe maximal 2,0m, Schutz vor Vernässung etc.)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluß der Bauttätigkeit aufzulockern.

Der Einbauhohlz sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

16.2 Zufällige Funde
Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
Denkern gilt der § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DschG).

16.3 Grundwasserfreilegungen
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

16.4 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 auszustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

16.5 Geotechnische Hinweise
Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
die teilweise von Löss oder Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert wird. Es ist mit setzungsempfindlichen Böden (Lösslehm, Auffüllung) und Quellen (bei Wasserbelastung) des tongerberg schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkantungsversicherungen (öffene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 hingewiesen. Sollte es zu Problemen bei der Gründung kommenden hydrologischen Verhältnisgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Anträgen verkantungsbedingter Fahlstellen (z.B. §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durchzuführen:

16.6 Geothermie
Für die Wärmegewinnung mittels Geothermie ist beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis eine separate Genehmigung einzuholen.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss	vom:	
und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (BauGB § 2 Abs. 1)	am:	
Auslegungsbeschluss	vom:	
und ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (BauGB § 3 Abs. 2)	am:	
Öffentliche Auslegung (BauGB § 3 Abs. 2)	vom: _____	bis:
Beteiligung der Behörden (BauGB § 4 Abs. 1)		
und sonstiger Träger öffentlicher Belange	vom: _____	bis:
Als Entwurf beschlossen / Wiederaufnahme Bebauungsplanverfahren		am:
und ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfes (BauGB §3 Abs. 2)		am:
Auslegungsbeschluss und ortsübliche Bekanntmachung		vom:
des Auslegungsbeschlusses (BauGB § 3 Abs. 2), Wiederholung		am:
Beteiligung der Bürger		
Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (BauGB § 3 Abs. 2), Wiederholung	vom: _____	bis:
Beteiligung der Behörden		
und sonstiger Träger öffentlicher Belange (BauGB § 4 Abs. 2), Wiederholung	vom: _____	bis:
Satzungsbeschluss des Gemeinderates (BauGB § 10 u. LBO § 74)		am:
Inkrafttreten des Bebauungsplanes		
und der örtlichen Bauvorschriften (BauGB § 10 Abs. 3)		am:

Ausfertigungsvermerk

Der hier vorliegende Bebauungsplan "Teiländerung Ritterberg II", Gemarkung Königheim, bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Datum _____ gefertigt von WALTER + PARTNER GbR, BERATENDE INGENIEURE VBI und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Teiländerungsgebiet "Ritterberg II", Datum _____ gefertigt von WALTER + PARTNER GBR, BERATENDE INGENIEURE VBI, entsprechend dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Königheim vom _____

Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensvermerke).

Zur Beurkundung: Königheim, _____

Krug, Bürgermeister

WALTER + PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI
Mokkastraße 19
74740 Adelsheim
Tel.: 06291 4206-0
Fax: 06291 4206-30
thomas.walter-und-partner.de

97941 Tauberbischofsheim, Johannes-Kepler-Straße 1
74740 Adelsheim, Marktstraße 19
74080 Heilbronn, Neckargartacher Straße 90
06682 Teuchern, Kleingärtnerstraße 10

Projekt Nr.: 20.02-3152	Format(h/b): 1320 mm / 594 mm			Datum	Zeichen
Datei: ...\23152_01_BP_DBPBL_-0	Planausschnitt: BL_500		B-Grunddaten	---	---
Plannummer:			Vermessungsdaten	---	---
BL 02-01			bearbeitet	Apr 2021	EK3
			konstruiert	Apr 2021	ST3 / EB3
Planfolge:			ausgearbeitet	Apr 2021	EB3
1. DBpeBL.sda 3. BL_500.fol			geprüft	Apr 2021	CS3
2. PBPBL_-0.sda			Koordinatensystem	GK	Höhensystem müNHN

Index	Datum	Zeichen	Ersetzt Plan	Art der Änderung

Gemeinde Königheim
Teiländerung Bebauungsplan
Baugebiet "Ritterberg II"
und Satzung über örtliche Bauvorschriften
für das Teiländerungsgebiet "Ritterberg II"
- Endgültige Planfassung -

Anlage: 2

Maßstab: 1:500

Lageplan

Aufgestellt:
Adelsheim, 16.11.2021;26.04.2021

Sans

Für den Vorhabenträger:
Königheim

Krug, Bürgermeister