

GEMEINDE KÖNIGHEIM, ORTSTEIL PÜLFRINGEN
Ergänzendes Verfahren gemäß §215a BauGB Bebauungsplan Baugebiet "Krautgärten"
mit Teiländerung Bebauungsplan "Am großen Baum" nach §13a BauGB
und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Baugebiet "Krautgärten"
sowie Teiländerung Bebauungsplan "Am großen Baum"
- Endgültige Planfassung -

**PLANZEICHENERKLÄRUNG
UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 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



Hauptfistrichtung, zwingend festgesetzt

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

EFH = 369,25

Höhe Erdgeschoßfußboden Hauptgebäude

§ 18 Abs.1 BauNVO

+369.45

Höhe OK Fahrbahnmitte

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Hausart / max. Wohnungen	SD = Satteldach PD = Pultdach WD = Walmdach
Bauweise	Dachform	
max. TH max. FH	Dachneigung	

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG



Sichtwinkelflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB



Straßenabstandsflächen 15,00 m zur Kreisstraße K 2893

§ 22 Abs. 1 Nr.1a AtrG-BW

VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

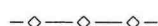
Verkehrsberuhigter Bereich
(entspricht nicht Verkehrsberuhigter Bereich Zeichen 325 StVO)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



BWV-Leitung unterirdisch

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB



Entsorgungsleitung unterirdisch

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB

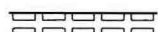


Entsorgungsleitung oberirdisch / Graben / Retentionsgraben

§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 16 und 21 BauGB

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht

LR

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde / BWV

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Bäume erhalten, unmaßstäblich



Sträucher erhalten, unmaßstäblich



Bäume anpflanzen, unmaßstäblich

GRÜNFLÄCHE

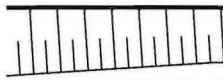


Grünfläche öffentlich, unbepflanzt / bepflanzt

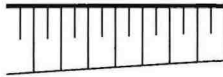
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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 "Krautgärten"



Grenze des best. Plangebietes "Am großen Baum"
Grenze des best. Plangebietes "Ober den Krautgärten"



Teiländerung best. Bebauungsplan Baugebiet "Am großen Baum"



Grundstücksgrenzen, rein nachrichtlich

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 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
3. LANDESBAUORDNUNG BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO BW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. I S. 26, 41)
4. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
5. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. 2013 S. 1274)
zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022
7. GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
8. GEMEINDEORDNUNG (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGI. S. 582, ver. S. 698)
zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)
9. BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502)
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
10. LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (LBodSchAG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1247)
11. BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (BBodSchV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. 1999 S. 1554)
zuletzt geändert durch Art. 126 vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

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 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan auf Normalhöhennull (NHN) 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 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude bezogen 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 Traulänge einzuhalten.
- Die Firsthöhe wird von der im Lageplan eingetragenen EFH bis Oberkante First bzw. bis zur höchsten Stelle des Daches gemessen. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 2.3 Das Gelände ist mittels Geländeschnitt mit eingezeichnetem Bauvorhaben in Gebäudemitte im Baugesuchungsverfahren darzustellen.
- 2.4 Pro Einzelwohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig
In jeder Doppelhaushälfte ist max. 2 Wohnungen zulässig.
Ein Mehrfamilienwohnhaus ist mit mind. 6 Wohnungen und max. 10 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 Gebäudehauptlängsachsen 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. 40 m³ umbauter Raum 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 zugelassen.

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

§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB

- 5.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 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) und sind im Bestand vorhanden.
- 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. Der Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße ist zwingend einzuhalten.
- 7.2 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Erhaltene Bäume werden angerechnet.
- 7.3 Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,00 m² Pflanzfläche anzunehmen.
- 7.4 Die Bepflanzung oder Pflanzhaltung ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.
- 7.5 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 naturnahe Wuchsform angestrebt 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 einer Breite von ca. 25 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 neuester Technik (LED-Leuchten) 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 einer Unterkellerung kann eine Entwässerung des Untergeschoss im Freispiegelgefälle nicht gewährleistet werden, sodass eine Hebeanlage für das Untergeschoss vorzusehen ist bzw. abgehängte Leitungstrassen in den Untergeschossen einschließlich Rückstauklappe einzubauen sind.
- 9.4 Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der "Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" grundsätzlich schadlos zu erfolgen.
- 9.5 Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) sind im nördlichen Bereich (entlang der Kreisstraße K 2893) des Plangebietes Schallschutzfenster und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen zur Erhaltung der gesetzlichen Grenzwerte einzubauen. Zudem wird dem Bauherren empfohlen, im gebäudeplanerischen Bereich schutzbedürftige Räume, Ruheräume, Außenwohnbereiche etc. auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.

9.6

Folgende Vorkehrungen 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 Zauneidechsenvorkommen ausgeschlossen oder umgesiedelt sind, zu verzichten.
- Soweit Gehölzbestände von den Baumaßnahmen betroffen sind, sind diese im Vorfeld der Baumaßnahme (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) zu roden bzw. zurückzuschneiden. Sofern dies nicht möglich ist, ist sicherzustellen, dass in den betroffenen Gehölzbeständen keine Vögel brüten oder Quartierstandorte von Fledermäusen betroffen sind. Dies trifft auch auf Höhlenbäume zu.
- Baum- oder Astabschnitte mit Höhlen sind im Rahmen der Gehölzrodungen zu bergen und an Gehölzen in der Umgebung lagegerecht auszubringen. Bei der Rodung von Höhlenbäumen ist in der Zeit von Mitte November bis Ende Februar unter Aufsicht einer Umweltbaubegleitung durchzuführen.
- Soweit Bäume bzw. Gehölze erhalten werden können, sind diese während der Bauphase zu schützen.
- Der Verlust von Hecken ist durch die Neupflanzung von Heckenpflanzen im Westen des Plangebietes auszugleichen
- Abrissarbeiten an bestehenden Gartenhäuschen sind während der Wintermonate durchzuführen (November-Februar)
- Vor Eingriffsbeginn sind die Ampferpflanzen im Eingriffsbereich und im Bereich der Baustelleneinrichtung auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalter zu untersuchen (Eier, Raupen, Puppen, Fraßspuren). Sofern Entwicklungsstadien festgestellt werden, sind die betroffenen Ampferpflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit des Falters zu erhalten.
- Rodungsarbeiten sind im Vorfeld der Baumaßnahme (zwischen November und Ende Februar) durchzuführen. Sofern dies nicht möglich ist, ist sicherzustellen, dass in den betroffenen Gehölzbeständen keine Quartierstandorte von Fledermäusen betroffen sind.
- Die im Gehölzbestand vorhandenen Nistkästen sind zu bergen und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wieder auszubringen.
- Der Verlust von potenziellen Fledermausquartieren ist durch das Anbringen von 4 Fledermauskästen (2 Flachkästen, 2 Rundkästen) pro entfallendem Höhlenbaum auszugleichen.
- Der Verlust potenzieller Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vogelarten ist durch das Ausbringen von 12 Nistkästen pro entfallendem Höhlenbaum zu kompensieren (jeweils 4 Meisenkästen, 4 Halbhöhle, 4 Starenkästen).
- An jedem Baugrundstück sind jeweils ein Meisenkasten und 1 Fledermauskasten (Flachkasten) an den neuen Gebäuden anzubringen (Ost- oder Nordseite des Gebäudes)
- Diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig vor einer möglichen Nutzung durch die jeweiligen Tierarten umzusetzen.

9.7

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird.

Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden
- Versickerungsgutachten ist vorzulegen

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

9.8

Hauptfließwege von abfließendem Oberflächenwasser sollen freigehalten werden. Keller Lichtschächte und sonstige Anlagen sind gegen eindringendes Oberflächenwasser zu schützen.

9.9

Photovoltaikanlagen sind auf der Dachflächen zwingend zu montieren.

10. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 9 Absatz 1 Nr. 13, 14 und 21 BauGB

10.1

Mulde / Transparenzgraben (Kaskaden-Retentionsgraben) in privaten Grundstücksflächen sind zur Aufnahme und Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers (auch aus den Nachbargrundstücken) zulässig bzw. werden durch die Gemeinde angelegt.

10.2

Die Mulde / Transparenzgraben (Kaskaden-Retentionsgraben) sind dauernd durch den Grundstückseigentümer zu unterhalten und deren Funktion jederzeit zu gewährleisten. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten.

10.3

Auf den privaten Flächen anfallender Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.

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

11. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

- 11.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.
- 11.2 Die Oberfläche der Außenwände von baulichen Anlagen sind in geschlammtem Mauerwerk, Putz oder Holzschalung auszuführen. Für die Außenwandflächen sind helle und gedeckte Farben zu wählen.

12. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

- 12.1 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 auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- a) Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen muss auf den Baugrundstücken in Zisternen (Mindestgröße 3m³) 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 (Brauchwasser) im Haushalt nach § 13 Absatz 1 und 4 Trinkwasserverordnung 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 zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft gekennzeichnet sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung)."
- c) Im Untergrund auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.
- Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser hat nach der "Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" schadlos zu erfolgen. 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.

13. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

- 13.1 DN 10 - 38° Die Dachneigung für die Hauptgebäude wird im WA auf 10° - 38° festgesetzt (siehe Planeintrag).
- 13.2 Dächer von Garagen und sonstigen Anbauten sind in ihrer Gestaltung dem Hauptdach anzugleichen. Als Ausnahme können sie als begehbare Flachdach ausgeführt oder begrünt werden, wenn sie im Anschluss an das Gebäude als Wohnterrassen dienen.
- 13.3 Als Dachaufbauten sind nur Gauben mit Giebel-, abgeschlepptem oder flachem Dach zugelassen. Andere ausgestaltete Dachformen sind dafür und für Anbauten nicht zugelassen.
- 13.4 Dachaufbauten sind nur bis zu einer Einzelbreite von 3,50m und einer Gesamtbreite von höchstens 1/3 der Trauflänge des jeweiligen Hauptdaches zugelassen. Zum Ortgang sind mindestens 2,00m Abstand und 1,00m zum First einzuhalten.
- 13.5 Eine Dachbegrünung wird empfohlen.

14. EINFRIEDUNGEN

§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

- 14.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen. Sockelmauern sind zugelassen.
- 14.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche (Höhenlinienplan) zugelassen.
- 14.3 Entlang von öffentlichen Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen dürfen Einfriedungen nur mit einem Abstand von > 0,50m von der Grenze entfernt errichtet werden.

15. STELLPLÄTZE

§ 74 Absatz 2 Nr. 2 LBO

- 15.1 Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze außerhalb von Garagen oder in der Tiefgarage auf dem betroffenen Grundstück anzulegen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

16. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 75 LBO

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

17. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
§ 9 Absatz 6 BauGB

- 17.1 Schutz des Mutterbodens/Bodens:
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 zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch §202 BauGB).
- Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe 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 Bautätigkeit aufzulockern.
- Der Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.
Eine Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial in Form von Auffüllungen auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf einer gesonderten bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigung, sofern diese mehr als 2 m Höhe oder mehr als 500 m² Fläche in Anspruch nehmen oder unabhängig von der Größe in einem Schutzgebiet verwirklicht werden sollen. Der Antrag ist beim Landratsamt - untere Naturschutzbehörde - einzureichen.
- 17.2 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.
Daneben gilt der § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DschG).
- 17.3 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.
- 17.4 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 aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.
- 17.5 Regenwasserzisternen
"Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in eine Regenwasserableitung) verfügen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Absatz 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 Regenwasser-nutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass zwischen Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung)."
- 17.6 Geotechnische Hinweise
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 128.208 Dittwar/Königheim/Gissigheim/Heckfeld/Oberlauda. Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone II die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden von quartären Lockergesteinen (Holozänen Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung einer entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten. 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 Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss	vom: 31.01.2022
und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (BauGB § 2 Abs. 1) nach 13b BauGB	am: 05.02.2022
Auslegungsbeschluss	vom: 19.12.2022
und ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (BauGB § 3 Abs. 2) nach 13b BauGB	am: 24.12.2022
Öffentliche Auslegung (BauGB § 3 Abs. 2)	vom: 02.01.2023 bis: 10.02.2023
Beteiligung der Behörden (BauGB § 4 Abs. 1) und sonstiger Träger öffentlicher Belange	vom: 22.12.2022 bis: 10.02.2023
Als Entwurf beschlossen / Wiederaufnahme Bebauungsplanverfahren und ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs (BauGB § 3 Abs. 2)	am: 21.10.2024 am: _____
Auslegungsbeschluss und ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (BauGB § 3 Abs. 2), Wiederholung	vom: 21.10.2024 am: _____
Beteiligung der Bürger Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (BauGB § 3 Abs. 2), Wiederholung	vom: 28.10.2024 bis: 04.12.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (BauGB § 4 Abs. 2), Wiederholung	vom: 28.10.2024 bis: 04.12.2024
Satzungsbeschluss des Gemeinderates (BauGB § 10 u. LBO § 74)	am: 16.12.2024
Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (BauGB § 10 Abs. 3)	am: 21.12.24

Ausfertigungsvermerk

Der hier vorliegende Bebauungsplan Baugebiet „Krautgärten“ sowie Teiländerung Bebauungsplan „Am großen Baum“, Gemarkung Pülfringen bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Datum 21.10.2024/16.12.2024, gefertigt von WALTER Ingenieure und Satzung über die die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan Baugebiet „Krautgärten“, Datum 21.10.2024/16.12.2024, gefertigt von WALTER Ingenieure, entsprechend dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Königheim vom 16.12.2024.

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

Zur Beurkundung: Königheim, **16. Dez. 2024**


Dörr, Bürgermeister