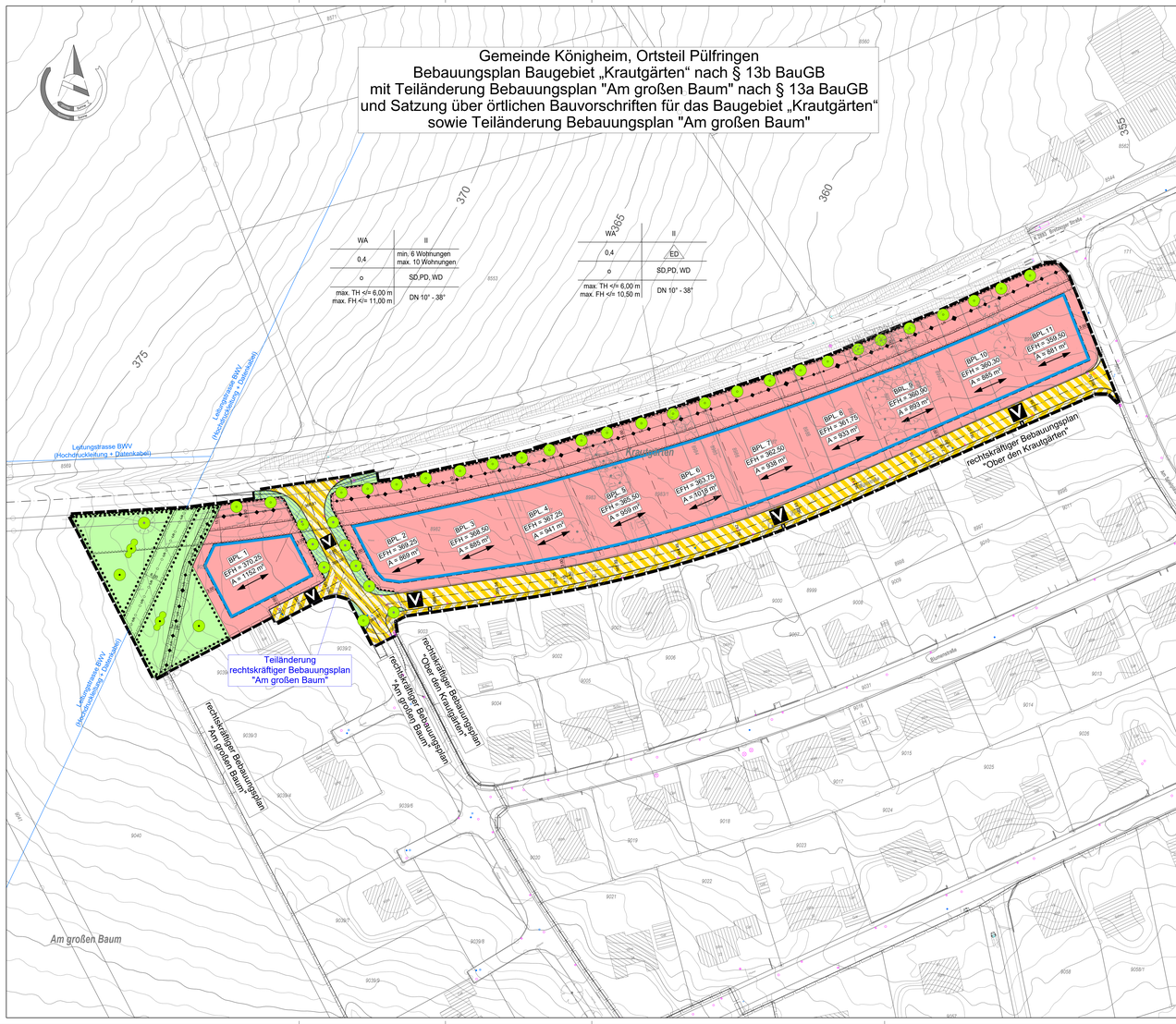
Gemeinde Königheim, Ortsteil Pülfringen
Bebauungsplan Baugebiet „Krautgärten“ nach § 13b BauGB
mit Teiländerung Bebauungsplan "Am großen Baum" nach § 13a BauGB
und Satzung über örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet „Krautgärten“
sowie Teiländerung Bebauungsplan "Am großen Baum"



WA	II
0,4	min. 6 Wohnungen max. 10 Wohnungen
o	SD,PD, WD
max. TH </= 6,00 m max. FH </= 11,00 m	DN 10° - 38°

WA-365	II
0,4	ED
o	SD,PD, WD
max. TH </= 6,00 m max. FH </= 10,50 m	DN 10° - 38°

GEMEINDE KÖNIGHEIM, ORTSTEIL PÜLFRINGEN
Bebauungsplan Baugebiet „Krautgärten“ nach § 13b BauGB
mit Teiländerung Bebauungsplan "Am großen Baum" nach § 13a BauGB
und Satzung über örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet „Krautgärten“
sowie Teiländerung Bebauungsplan "Am großen Baum"

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
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 = 369.25	Höhe Erdgeschoßfußboden Hauptgebäude	§ 18 Abs.1 BauNVO
-369.45	Höhe OK Fahrbahnmitte	

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Flächenzahl der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Haustyp / max. Wohnungen	
Bauweise	Dachform	DN / DN - Dachneigung WD / WD - Walmdach
max. TH max. FH	Dachneigung	

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

	Sichtverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB
	Straßenabstandsflächen 15,00 m zur Kreisstraße K 2893	§ 22 Abs. 1 Nr.1a ArbStättR

VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

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

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

	Entsorgungsleitung unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 16 BauGB
	Entsorgungsleitung dreimlich / Graben / Retentionsgraben	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 16 BauGB

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN

	Leitungsrecht	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
LR	Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde / BWV	

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

	Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Flächen für die Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
	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

	Flächen für Abgrabungen	§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB
	Flächen für Aufschüttungen	

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

	Grenze des Plangebietes "Krautgärten"	§ 9 Abs.7 BauGB
	Grenze des bestehenden Bebauungsplanes "Am großen Baum"	
	Grenze des bestehenden Bebauungsplanes "Ober den Krautgärten"	
	Teiländerung bestehenden Bebauungsplan "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. 11 des Gesetzes vom 06.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. LANDESBAUORDNUNG BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO BW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)
zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
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-IMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. 2013 S. 1274)
zuletzt geändert durch Art. 2 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. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. S. 1362)
7. GESETZ ÜBER DE UMWELTVERTRAGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 4147)
8. GEWÄSSERORDNUNG (GewO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2010, BGBl. S. 592, vor. 8. 698)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.2020 (GBl S. 1098, 1099)
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, 1241)
11. BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (BBodSchG)
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 in 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 Normalhöhenhöhe (NHN) festgesetzt. Abweichungen von der EFH sind maximal um 50 cm nach oben oder nach unten zulässig.

2.2 Bei max Traufhöhe und bei max Firsthöhe ergeben sich aus den Planeintragungen im Bebauungsplan. Bezugspunkt ist die jeweilige Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH).
Bei Hauptgebäuden ist die Traufhöhe (TWH) 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.

Die Firsthöhe wird von der im Plan 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 eingezeichneten Bauvorhaben in Gebäudemitte im Baugesuchsverfahren darzustellen.

2.4 Pro Einzelwohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig
In jeder Doppelhaushälfte ist max. 2 Wohnungen zulässig.
Ein Mehrfamilienwohnhaus ist mit max. 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 zulässig, wenn der Abstand zwischen dem 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 Giebelabschlußmauerwerken 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 dienenden Anlagen und Einrichtungen und Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für bemoselbrechnete 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 Sichtverkehrsflächen 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 Straßenoberflächen 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.

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

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

7.4 Die Bepflanzung oder Pflanzerhaltung ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

7.5 Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und muß spätestens in einem Jahr nach Fertigstellung der Hauptgebäude erfolgen. Der Strauchbewuchs sollte als Hecke angelegt und eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (Oktober-Februar) erfolgen.

8. STRASSENKÖRPERS
§ 9 Absatz 1 Nr. 26 BauGB und § 12 Absatz 3 StrG

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

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

8.2 Verkehrsnischen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör sind vom Anliegern zu dulden, sofern sie nicht in der Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Erschließung zu dulden.

8.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken notwendige Böschungen und unterirdische Stützauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden (Anbiegen 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 zeitgerichtete Lampen (Flachbildleuchten) mit einem insektenschonenden Lichtspektrum neuester Stand der Technik zulässig.
Die Lichtpunkte sind so zu errichten bzw. zu verwenden, dass sie nur unterhalb der Traufhöhe der Gebäude angebracht werden. Grundsätzlich ist Fremd beflindete Beleuchtungskörper sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

9.2 Die Entsorgung von Abwasser ist mittelbar über die Kläranlage Tauberbischofsheim, Johannes-Kepler-Straße 1 zulässig.
Unbeschichtete metallische Dachdeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

9.3 Bei einer Unterbelüftung kann eine Einleitererlaubnis des Untergesetzes im Prinzipgegenüber nicht gewährleistet werden. Insbesondere Abwasserleitungen sind grundsätzlich im Trennsystem zu errichten. Die Ableitung in den Untergesetzsystem einschließlich Rückstauebene einzubauen sind.

9.4 Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (18. BImSchV) werden im nördlichen Bereich (entlang der Kreisstraße K 2893) die Plangebietes Schallschutzfenster und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen zur Erhaltung der gesetzlichen Grundrechte der Bewohner der Wohnbebauung in Form von gedämmten Bereichen schutzbedürftige Räume, Rückstaufläche, Aufenthaltsbereiche etc. auf der dem/abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.

9.5 Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung der Geländehöhe von streng geschützten Arten sind bei Eingriffen in Gehölzbestände und Hecken zwischen April und September (siehe § 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 Zauneidechsen hinkommen ausgeschlossen oder ungesteckt sind, zu verzichten.

9.6 Das auf den Dach- und Fassadenflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, bewachsenen Oberboden versickert wird.
Die Versickerung ist mittels der DWA-A 138 (2005) erlassen und zu rechnen.
- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen (offene oder teilweiße Spalten, Hohlräume, Dolmen)
- Versickerungsgräben sind anzulegen
Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

9.7 Hauptfliesswege von oberflächlichen Oberflächenwasser sollen freigehalten werden. Keller Lichtschächte und sonstige Anlagen sind gegen eindringendes Oberflächenwasser zu sichern.

9.8 Photovoltaikanlagen sind auf der Dachflächen zwingend zu monieren.

10. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
§ 9 Absatz 1 Nr. 13 und 14 BauGB

10.1 Mulde / Transpeanzgraben (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 / Transpeanzgraben (Kaskaden-Retentionsgraben) sind dauernd durch den Eigentümer / Anlieger / Grundstückseigentümer / Kaufer jeweiß zu gewährleisten. Die Flächen sind von Abflußverhindernden Bepflanzungen zu freihalten.

10.3 Auf den privaten Flächen anfallender Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeleitet werden. Dies gilt auch für die Überfluß von Anlagen zur Regenwasserspeicherung ohne Zwangsentleerung und für Dränagen.

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 Farbe von Dächern von Hauptgebäuden und sonstigen Anlagen sind in gedeckten Blaurowtöne, Rot oder Holzbraunfarbig 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.

12.2 Die Anlagen von Kies- und ähnlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen muss auf den Baugrundstücken in Zisternen (Mindestgröße 3m³) gesammelt und zur Bewässerung genutzt werden.

12.3 Nebenanlagen und sonstige baulichen Anlagen sind in geeignetem Maßstab, Putz oder Holzverkleidung auszuführen.
Für die Außenwandflächen sind helle und gedeckte Farben zu wählen.

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 den Hauptbauten anzugleichen. Als Ausnahme können sie als begrünbarer Flachdach ausgeführt oder begrünt werden, wenn sie im Anschluss an das Gebäude als Wohnterrassen dienen.

13.3 Als Dachaufbauten sind nur Gauben mit Giebel-, abgeschrägtem 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 maximal 50% der Trauflänge des darunterliegenden Daches zugelassen. Zum Ortgang sind mindestens 2,00m Abstand und 1,00m zum First einzuhalten.

14. EINFREIDUNGEN
§ 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 (Höhenschnitten) zugelassen.

14.3 Erfahrung von öffentlichen Fußwegen und landwirtschaftlichen Flächen durch Einfriedungen ist mit einem Abstand von > 0,50m von der Grenze einzuhalten.

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 betreffenen Grundstück anzulegen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, ist es wird aufgerundet.

16. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
§ 75 LBO

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

17. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
§ 9 Absatz 6 BauGB

17.1 Schutz des Mutterbodens:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzutragen und in Form von Mieten bis zu einer Höhe von 2m zu lagern. Mieten sind erhalten und zur Rekultivierung und Bodenwiederauftrag zu verwenden (siehe auch §202 BauGB).
Als Lager und Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0m, Schutz vor Verdauung etc.)
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden. Es ist sicherzustellen, dass nach Abschluss der Bauarbeiten Veränderungen zu schützen. Erdbaureife Bodenverschiebungen sind nach Abschluß der Bauübigkeit aufzulockern.
Die Einsatzzeit sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

17.2 Zufällige Funde
Sind im Zuge des Bodenaushubes oder Tiefe von Gruben entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist der Fund unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
Darüber gilt § 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 (VAwS) vom 18.04.2017 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 Geologisches Hinweis
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 128.208 Diffeser/Königheim/Gissigheim/Hochfeld/Oberlauda.

17.6 Geotechnische Hinweise
Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Jena-Formation (Unterer Muschelkalk), die tektonisch von Lösa oder Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Es ist mit Setzungsfließen (Kriechbewegungen) und Rutschungen (Hangbewegungen) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tongerichtung schriftlicher Verwitterungsböden) zu rechnen. Verkantungsungenschungen (offene oder teilweißfüllte Spalten, Hohlräume, Dolmen) sind im Untergrund vorhanden und können zu Setzungsfließen und Bodenbewegungen geziehrt. Icne. wesentlichtrifft zutreig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eine entsprechenden Gutachtens empfohlen. Grundsätzlich empfehlen wir, die Bodenverhältnisse im Rahmen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauvorhaben (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Grundgrundsystems, zum Grundwasserstand, zur Versickerung, zur Wahl der Gründungsart, zu Setzungen oder Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. teilverfüllten Spalten) werden abgeklärtgemäß Baugrundunterssuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss und örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (BauGB § 2 Abs. 1)	vom:	
Auslegungsbeschluss und örtliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (BauGB § 3 Abs. 2)	vom:	
Öffentliche Auslegung (BauGB § 3 Abs. 2)	bis:	
Beteiligung der Behörden (BauGB § 4 Abs. 1) und sonstiger Träger öffentlicher Belange	vom:	bis:
Als Entwurf beschlossen / Wiederaufnahme Bebauungsplanverfahren und örtliche Bekanntmachung des Entwurfes (BauGB §§ Abs. 2)	am:	
Auslegungsbeschluss und örtliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (BauGB § 3 Abs. 2), Wiederholung	vom:	bis:
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:	

Aufstellungsvermerk

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: gefertigt von WALTER + PARTNER GbR, BERATENDE INGENIEURE VBI und Satzung über die die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan Baugebiet „Krautgärten“, Datum: gefertigt von WALTER + PARTNER GbR, BERATENDE INGENIEURE VBI, entsprechend dem Baugesetzbuches 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
Alaiskreuz 19
74740 Adelsheim
Homepage: www.walter-und-partner.de

97941 Tauberbischofsheim, Johannes-Kepler-Straße 1
74740 Adelsheim, Marktstraße 19
Tel. 06291 6200-0
Fax 06291 6206-50
76082 Heilbronn, Kleingartenstraße 10

Projekt Nr.: 20.02.3270	Format(b): 1505 mm / 650 mm		
Datei: ...\3270_01_BPlnl_DBPlL_...0	Planausschnitt BL_500		
Plannummer:	BL 02-04		
Plantitel:			
1. GrBgesBL.:ost 3. BL_500.fol			
2. PBPlL_...0.dwg			

	Datum	Zeichen
B-Grundlaten	Dez 2021	MK3
Vermessungsamten	Dez 2022	MK1 / MK3
bearbeitet	Dez 2022	EK3
konstruiert	Dez 2022	EK3 / ST3
ausgearbeitet	Dez 2022	ST3
geprüft	Dez 2022	CS3
Koordinatensystem: GK	Höhensystem: HNN	

Index	Datum	Zeichen	Ersetzt Plan	
B	09.02.2022	ST3	BL 02-01	Anpassungen an Vermessung SB
C	04.10.2022	ST3	BL 02-02	LBO BW, Grafiken RW-Rückhaltung, WPL1 + Grundfläche
D	16.11.2022	ST3	BL 02-03	Private Grünfläche entfällt, Grundstücksabgrenzung Bpl. 1

Gemeinde Königheim
Ortsteil Pülfringen
Bebauungsplan Baugebiet „Krautgärten“ nach § 13b BauGB
mit Teiländerung Bebauungsplan
"Am großen Baum" nach § 13a BauGB
und Satzung über örtlichen Bauvorschriften
für das Baugebiet „Krautgärten“
sowie Teiländerung Bebauungsplan "Am großen Baum"
- ENTWURF -

Anlage: 2

Maßstab: 1:500

Lageplan

Aufgestellt:
Adelsheim, 19.12.2022

Sans

Für den Vorhabenträger:
Königheim,

Krug, Bürgermeister