

GEMEINDE KÖNIGHEIM
Gemarkung Gissigheim

2. Teiländerung Bebauungsplan "Mühläcker" mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften
im OT Gissigheim nach §13a BauGB im Bereich Kinderspielplatz

PLANZEICHENERKLÄRUNG
UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

II

Anzahl Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO



Abgrenzung unterschiedliche Nutzung

TH_{bs}

Traufhöhe, bergseitig

§ 18 BauNVO

FH

Firsthöhe

§ 18 BauNVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

o

Offene Bauweise

§ 22 Abs. 2 BauNVO



Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

§ 22 Abs. 2 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

EFH = 301,50

Höhe Erdgeschossfußboden

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone	
Grundflächenzahl	max. TH max. FH	SD = Satteldach WD = Walmdach	KWD = Krüppelwalmdach PD = Pultdach
Bauweise	Dachform		
Dachneigung			

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstige Bepflanzungen



Bäume (unmaßstäblich)



Sträucher (unmaßstäblich)

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



Grünfläche, privat

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG
DES STRASSENKÖRPERS

§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB



Flächen für Aufschüttungen

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des Plangebietes



Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Mühläcker"

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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 2017 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 S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)
5. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. 2013 S. 1274)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
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 DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPg)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
8. GEMEINDEORDNUNG (Gemo)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
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 ATTLASTENGESETZ (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 ATTLASTENGESETZ (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: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

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 zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB
 - 2.1 Die Traufhöhe und die Firsthöhe ergeben sich aus den Planeintragungen im Bebauungsplan.
 - 2.2 Die bergseitige Traufhöhe wird von der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufhöhe ist auf 2/3 der Trauflänge einzuhalten. Die Firsthöhe wird von der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First bzw. bis zur höchsten Stelle des Daches gemessen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Abweichungen von der EFH sind maximal um 50 cm nach unten und nach oben zulässig. § 18 Abs. 1 BauNVO
 - 2.3 Ausnahmsweise können talseits von hangparallelen Erschließungsstraßen bei Nachweis schwieriger Geländeverhältnisse zur maßgeblichen Verkehrsfläche Abweichungen bei der EFH bis 1,00 m zugelassen werden.
 - 2.4 Hinweis:
Zur Gewährleistung der Überprüfbarkeit der Einhaltung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist mit dem Baugesuch ein Geländeschnitt in Gebäudemitte vorzulegen.
 - 2.5 Pro Einzelwohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
In jeder Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, 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, jedoch nicht im sichtwinkelbereich der Fahrbahn. Der seitliche Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 1,00 m und der Stauraum vor der Garage mind. 5,00 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 mind. 1,00 m beträgt.
- 3.4 Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Pflanz- und Grünflächen zulässig.
- 3.5 Die Gebäude sind mit ihren Firstrichtungen parallel zu den Baugrenzen im Lageplan anzuordnen.

4. **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**
§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB

- 4.1 Nebenanlagen über 70 m³ umbauten Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 14 BauNVO

5. **FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB

- 5.1 In der dargestellten Fläche des Pflanzgebotes ist mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 5.2 Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und muss spätestens 2 Jahre nach dem Einzug ins Wohngebäude abgeschlossen sein.
- 5.3 Auf den gesamten Grundstücksflächen, wie auch für dichtere Einpflanzungen an der Grundstücksgrenze sind nur einheimische Gehölze zu verwenden.

6. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZU HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS**
§ 9 Absatz 1 Nr. 26 BauGB und § 12 Absatz 5 StrG

- 6.1 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 in Privateigentum.
- 6.2 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.
- 6.3 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).

7. **TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

- 7.1 Im Plangebiet sind zur Beleuchtung nur zielgerichtete Lampen nach neuestem Stand der Technik (LED) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum zulässig. Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollen auf das unbedingt notwendigste Maß beschränkt werden.
- 7.2 Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei als Dachdeckungsmaterial ist nicht zulässig.
- 7.3 Die Nutzung von Boden-Wärmepumpen ist aufgrund der Lage in Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist vorab durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - zu prüfen.
- 7.4 Abgrabungen, Einschnitte und Erdaufschlüsse sind verboten, wenn dadurch das Grundwasser angeschnitten wird. Das Anlegen und Erweitern von Dränagen ist nicht zulässig.
- 7.5 Hauptfließwege von abfließendem Oberflächenwasser sollen freigehalten werden. Keller, Lichtschächte und sonstige Anlagen sind gegen eindringendes Oberflächenwasser zu schützen.

TEIL II : ZUSÄTZLICHER ERLASS VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ALS SATZUNG NACH § 74 (LBO)

8. **ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE**
§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

- 8.1 Als Fassadenmaterialien sind Putz, Mauerwerk und Holz zugelassen. Für die Außenwände sind helle und gedeckte Farben zu wählen.
- 8.2 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden, Außenfassaden, Dachhaut und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

9. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

9.1

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Geh- und Fußwege dürfen nicht versiegelt werden. Eine flächenhafte Versickerung des Regenwassers ist zu gewährleisten.

- a) Unbelastete Dachflächenabwässer sollten nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden.
- b) Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist dies dem Gesundheitsamt anzuzeigen und das Wasserversorgungsunternehmen darüber zu informieren.
- c) Die Einrichtung und der Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen darf nur nach den Technischen Regeln der DIN 1989 erfolgen.
- d) Im Untergrund auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

10. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

10.1

DN 20° - 45°

Die Dachneigung der Hauptgebäude muss 20° - 45° betragen. Ausnahmsweise kann die Dachneigung bis auf 10° verringert werden.

10.2

Als Material zur Dachdeckung sind keine gelben oder grüne Farben zulässig.

10.3

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

10.4

Dachaufbauten sind nur bis zu einer Einzelbreite von 3,50 m und einer Gesamtbreite von höchstens 1/3 der Traufhöhe des jeweiligen Hauptdaches zugelassen. Zum Ortgang sind mindestens 2,00 m Abstand zu halten.

10.5

Begrünte Dächer werden zugelassen.

11. EINFRIEDUNGEN

§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

11.1

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

11.2

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

12. STELLPLÄTZE

§ 74 Absatz 2 und Absatz 1 Nr. 3 LBO

12.1

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

13. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 75 LBO

13.1

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

14. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§ 9 Absatz 6 BauGB

14.1

Schutz des Mutterbodens:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 23 BauNVO

14.2

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.

14.3

Grundwasserfreilegungen:
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

14.4

Wasserschutzgebiet:
Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet LUBW-Nr. 128-208 "Quellfassung Tauberbischofsheim, Königheim, Lauda-Königshofen" in Zone IIIa. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 22.07.1994 wird hingewiesen.

14.5

Bodenveränderungen:
Jeder, der auf dem Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

§ 4 Abs. 1 BBodSchG

- 14.6 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.
Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D 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 1/2 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 Änderungen) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.
- 14.7 Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich vom Mittleren zum Oberen Muschelkalk. Durch evtl. vorangegenagene Auffüllungen ist evtl. mit oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und evtl. ein hydrologisches Versickerungsgutachten empfohlen. Von Errichtung technischer Versickerungsanlagen wird abgeraten. Objektbezogene Baugrundgutachten durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	23.10.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§2 Abs. 1 BauGB)		am	_____
Billigungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	23.10.2023
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	_____
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	_____
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom _____	bis	_____
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom _____	bis	_____
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1 BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 i.V. mit § 74 Abs. 7 LBO)		am	_____
Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	_____
In - Kraft - Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	_____

Ausfertigungsvermerk:

Die hier vorliegende 2. Teiländerung Bebauungsplan "Mühläcker" im Bereich Kinderspielplatz, Gemarkung Gissigheim bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Datum 23.10.2023 gefertigt von WALTER Ingenieure und die örtlichen Bauvorschriften, Datum 23.10.2023, gefertigt von WALTER Ingenieure, entsprechend dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Königheim vom 23.10.2023.

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

Zur Beurkundung: Königheim, den

Krug, Bürgermeister