



Gemeinde Königheim
Gemarkung Gissigheim
2. Teiländerung Bebauungsplan "Mühläcker" mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften
im OT Gissigheim nach §13a BauGB im Bereich Kinderspielfeld
Stand: 23.10.2023 (Entwurf)
M 1:500

WA	II	
0,4	max TH=20m max FH=10,60m	
SD,WD,KWD,PD		
DN 20-45°		

GEMEINDE KÖNIGHEIM

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HOHE BAULICHER ANLAGEN		
II	Anzahl Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
TH	Abgrenzung unterschiedliche Nutzung	
TH _u	Traufhöhe, bergseitig	§ 18 BauNVO
FH	Firsthöhe	§ 18 BauNVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, 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	SD = Satellisch
Bauweise	max. FH	KWD = Kuppelwalmdach
		WD = Walmdach
		PD = Putzsch

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

□	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	
●	Bäume (unmaßstäblich)	
●	Sträucher (unmaßstäblich)	

GRÜNFLÄCHEN

■	Grünfläche, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
---	--------------------	-------------------------

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRAGRUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

■	Flächen für Aufschüttungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
---	----------------------------	-------------------------

RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

—	Grenze des Plangebietes	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Mühläcker"	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

- BAUGESZETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- 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)
- 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)
- PLANZEICHENERORDNUNG (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. I S. 1802)
- BUNDEMISSIONSSCHUTZGESETZ (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)
- 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. I S. 1362)
- GESZETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPrüfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (GBl. I S. 540) zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- GEMEINDEORDNUNG (Gemo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. i. ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1989 (BGBl. S. 502) zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (LBSchG) 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)
- 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: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB
 - Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 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
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HOHE BAULICHER ANLAGEN § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB
 - Die Traufhöhe und die Firsthöhe ergeben sich aus den Planeinstellungen im Bebauungsplan.
 - Die bergseitige Traufhöhe wird von der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufhöhe ist auf 2/3 der Traufhöhe anzuhalten. 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 Normhöhenniveau (NNH) festgesetzt. Abweichungen von der EFH sind maximal um 50 cm nach unten und nach oben zulässig. § 18 Abs. 1 BauNVO
 - Ausnahmsweise können teilweise von hangparallelen Erschließungsstraßen bei Nachweis schwieriger Geländeverhältnisse zur maßgeblichen Verkehrsfähigkeit Abweichungen bei der EFH bis 1,00 m zugelassen werden.
 - Zur Gewährleistung der Überprüfbarkeit der Einhaltung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist mit dem Baugesuch ein Geländeschnitt in Gebäudemitte vorzulegen.
 - Pro Einzelwohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. In jeder Doppelausfalls ist max. 1 Wohnung zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, jedoch nicht im stichwinkelbereich 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.
 - 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.
 - Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Plan- und Grünflächen zulässig.
 - Die Gebäude sind mit ihren Freischichtungen parallel zu den Baugrenzen im Längsplan anzuordnen.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB
 - Nebenanlagen über 70 m² umbauten Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 14 BauNVO
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB
 - In der dargestellten Fläche des Pflanzgebietes ist mindestens ein mittelgroßer Laubbäum zu pflanzen.
 - Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bepflanzung zu vollziehen und muss spätestens 2 Jahre nach dem Einzug ins Wohngebäude abgeschlossen sein.
 - Auf den gesamten Grundstücksflächen, wie auch für dichtere Einpflanzungen an der Grundstücksgrenze sind nur einheimische Gehölze zu verwenden.
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRAGRUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Absatz 1 Nr. 26 BauGB und § 12 Absatz 5 StrG
 - Hinweis: Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Abragungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt und verborgen zur ordnungsgemäßen Nutzung in Privatigentum.
 - Verkehrsschilder und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen des Baugrundstückes ohne Erschließung zu dulden.
 - Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in dem an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken notwendige Böschungen und unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Erschließung zu dulden (Hinterbänken von Randsteinen und Rabatten).
- TECHNISCHE VORSCRIFTEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB
 - Im Plangebiet sind zur Beleuchtung nur zielgerichtete Lampen nach neuestem Stand der Technik (LED) mit einem UV-A-Anteil, inerten leuchtenden und energiesparenden Lichtphosphor zu dulden.
 - Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei als Dachdeckungsmaterial ist nicht zulässig.
 - Die Nutzung von Boden-Wärmepumpen ist aufgrund der Lage in Zone II A des festgesetzten Wasserschutzgebietes nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist vorab durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - zu prüfen.
 - Abragungen, Einschnitte und Erdaushüsse sind verboten, wenn dadurch das Grundwasser angeschnitten wird. Das Anlegen und Erweitern von Drägen ist nicht zulässig.
 - Hauptfließwege von abfließendem Oberflächenwasser sollen freigehalten werden. Keller, Lichtschiebe und sonstige Anlagen sind gegen eindringendes Oberflächenwasser zu schützen.

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

- AUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE § 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO
 - Als Fassadenmaterialien sind Putz, Mauerwerk und Holz zugelassen. Für die Außenwände sind helle und gedeckte Farben zu wählen.
 - 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.
- GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN § 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO
 - 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 Versiegelung des Regenwassers ist zu gewährleisten.
 - Unbelastete Dachflächenabwasser sollen nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden.
 - Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist dies dem Gesundheitsamt anzuzeigen und das Wasser versorgungsunternehmen darüber zu informieren.
 - Die Einrichtung und der Betrieb von Regenwasserentlastungsanlagen darf nur nach den Technischen Regeln der DIN 1989 erfolgen.
 - Im Untergang auflaufendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.
- DACHFORM UND DACHNEIGUNG § 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO
 - DN 20° - 45° Die Dachneigung der Hauptgebäude muss 20° - 45° betragen. Ausnahmsweise kann die Dachneigung bis auf 10° verringert werden.
 - Als Material zur Dachdeckung sind keine gelben oder grüne Farben zulässig.
 - Dächer von Garagen und sonstigen Anbauten sind in ihrer Gestaltung dem Hauptdach anzuschließen. Als Ausnahme können sie als begrüntes Flachdach ausgeführt werden, wenn sie im Anschluss an das Gebäude als Winterterrassen dienen.
 - Dachaufbauten sind nur bis zu einer Einzelbreite von 3,50 m und einer Gesamtbreite von höchstens 1/3 der Traufbreite des jeweiligen Hauptdaches zugelassen. Zum Ortsgang sind mindestens 2,00 m Abstand zu halten.
 - Begrünte Dächer werden zugelassen.
- EINFRIEDRUNGEN § 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO
 - Einfriedrungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen. Sockelmauern sind zugelassen.
 - Aufschüttungen, Abragungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche (Höhennennplan) zugelassen. Als Ausnahme können höhere Aufschüttungen gegen die bergseitigen Gebäudewände zugelassen werden.
- STELLPLÄTZE § 74 Absatz 2 und Absatz 1 Nr. 3 LBO
 - Pro Wohnanlage 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.
- ORDNUNGSWIRKIGKEITEN § 75 LBO
 - Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.
- SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN § 9 Absatz 6 BauGB
 - 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. § 23 BauNVO
 - Zufällige Funde: Wer Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
 - Grundwasserfreilegungen: Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zu Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserüberwachung in der Kanalisation ist in Zone IIIa auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 22.07.1994 wird hingewiesen.
 - 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 allgemeinen anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben (d.h. sie müssen dicht, standortfest 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 (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 Gefährdungsklassen 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 die vorzunehmenden Aufbauten ist evtl. mit oberflächennahen saisonalen Schwüngen und Quellen des tonigen/ungesättigten Verwitterungsbodens zu rechnen. Sollte eine Versenkung der anfallenden Oberflächenwasser geplant sein, wird auf das Arbeitsblatt DWLA 138 (2000) verwiesen und ein hydrologisches Versickerungsplattchen empfohlen. Von Errichtung technischer Versickerungsanlagen wird abgeraten. Oberbezogene Baugrunderfahrungen durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.10.2023
Örtliche 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	—
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	—
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	—
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am	—
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1 BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO, mit § 74 Abs. 7 LBO)	am	—
Örtliche 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 Kinderspielfeld, 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. Verfahrensvermerke).

Zur Beurkundung: Königheim, den

Krug, Bürgermeister

Index	Datum	Art der Änderung	Ersetzt Plan	Zeichen

Planfolge:

WALTER Ingenieure

TAUBERBISCHOFHEIM - ADELSEHM - HELBRONN - TEUCHERN

Projekt Nr.: 20.02.3155 | Version: | Datum

Dat.: 1.23155_03_BPs_1 | DBPBL_0 | Zeichen

Format(h): 950 mm / 594 mm | Datum

Planumschnitt: 003 | bearbeitet | Okt 2023 | EK3

gezeichnet | Okt 2023 | HC3

geprüft | Okt 2023 | CS3

Plannummer: | Koordinatensystem: | Höhenystem:

Marktstraße 19
74740 Adelsheim
Telefon: 06291 62 06-0
info-ad@walteringenieure.de
www.walteringenieure.de

BL 02-01

Gemeinde Königheim

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

- ENTWURF 2023 -

Anlage: **2**

Maßstab: **1:500**

Lageplan

Aufgestellt: Adelsheim, 23.10.2023

Sans

Sans

Für den Vorhabenträger: Königheim.

Krug, Bürgermeister