



GEMEINDE KÖNIGHEIM
 Teiländerung Bebauungsplan "Lohmhöhe I" nach §13a BauGB
 und Satzung über örtliche Bauvorschriften im Bereich Kinderspielfeld

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN		
0.4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
TH	Traufhöhe	§ 18 BauNVO
FH	Firsthöhe	§ 18 BauNVO
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN		
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
Bauweise	Baugruppe	§ 23 BauNVO
EFH = 257.50	Höhe Engpassossuböden	§ 18 Abs. 1 BauNVO
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN		
Yellow square	Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Black circle	Elektrizität	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG		
Black line	Grenze des Plangebietes	§ 9 Abs. 7 BauGB
White line	Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans "Lohmhöhe I"	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- RECHTSGRUNDLAGEN:**
- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034)
 - BAUINZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - LANDESBAUORDNUNG BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GBl. S. 612, 613)
 - PLATZZEICHENVERORDNUNG (PlatzZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1007)
 - BUNDESMONITORINGSCHUTZGESETZ (BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
 - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2543) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
 - GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVfPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
 - GEMEINDEORDNUNG (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.07.2003 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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 der im WA Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 zweiter Betriebs des Baugebietes ausgenommen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Anlagen des öffentlichen Verkehrs sind Bestandteil des Bebauungsplanes. § 9 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN** § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB
Die Traufhöhe und die Firsthöhe ergeben sich aus den Planeintragungen im Bebauungsplan.
Die befestigte Traufhöhe wird von der geplanten Engpassossubödenhöhe bis zum Schwerpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe gemessen. Die Traufhöhe ist auf 2/3 der Traufhöhe anzusetzen. Die Firsthöhe wird von der geplanten Engpassossubödenhöhe bis zur obersten First bzw. bis zur höchsten Stelle des Daches gemessen. Die Engpassossubödenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan auf Normalhöhenmaß (NH) festgesetzt. Abweichungen von der EFH sind maximal um 50 cm nach unten und nach oben zulässig. Hinweis: Zur Gewährleistung der Überprüfbarkeit der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist mit dem Baugesuch ein Geländebeschnitt im Gebäudemass vorzugeben.
Für Einzelwohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. In jedem Doppelwohnblock ist max. 1 Wohnung zulässig. § 18 Abs. 1 BauNVO
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gärten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Die seitliche Abstand der Gärten zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 1,00 m und der Stauraum vor der Garage mind. 5,00 m betragen.
Überdeckte Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachtraufe mind. 1,00 m beträgt.
Nutz- überdeckte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Plätze- und Grünflächen zulässig. Die Gebäude sind mit ihren Firstrichtungen parallel zu den Baugrenzen im Lageplan anzuordnen. § 22 Abs. 2 BauNVO
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN** § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB
Nebenanlagen im Flächenbereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Fläche sind nicht zulässig. Offene Nebenanlagen über 40 m² raumben Raum sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 14 BauNVO
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB
Innerhalb des Baugrundstückes ist mindestens ein mittelgroßes Laubbäumchen zu pflanzen. Die Befestigung der Grundstücksecke ist mit der Bebauung zu versehen und muss spätestens 2 Jahre nach dem Einzug ins Wohngebäude abgeschlossen sein.
Auf den gesamten Grundstücksflächen, wie auch für drittens Entfernungen an der Grundstücksgrenze sind nur einheimische Gehölze zu verwenden. § 14 BauNVO
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRÄBUNGEN UND STÜTZMAUERN ZU HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS** § 9 Absatz 1 Nr. 26 BauGB und § 12 Absatz 5 StrOG
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 werden zur ordnungsgemäßen Nutzung in Privatgelände.
Verkehrsanlagen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zuleitern und erdseitige Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind bei an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken notwendige Böschungen und unterirdische Böschungen entlang der Grundstücksgeraden auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden (Hinterbau von Randsteinen und Einbauten). § 12 Absatz 5 StrOG
- TECHNISCHE VORSCRIFTEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB
Im Plangebiet sind zur Beleuchtung nur Leuchtstrahl Lampen nach neuestem Stand der Technik (LED) mit einem 30° gemessenen, inakzentförmigen und energieeffizienten Lichtstrahlumfeld zulässig. Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
Die Verwendung von urbeschichteten Kupfer, Zink oder Blei als Dachbedeckungsmaterial ist nicht zulässig.
Abgrabungen, Einschnitte und Erdwühlspalten sind verboten, wenn dadurch das Grundwasser angeschnitten wird. Das Anlegen und Erweitern von Drägen ist nicht zulässig.
Hauptabflüsse von abfließenden Oberflächenwasser sollen freigehalten werden. Keller, Lochschächte und sonstige Anlagen sind gegen eindringendes Oberflächenwasser zu schützen.

TEIL II : SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 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 gedackte 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 UNTERBAUER FLÄCHEN** § 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Oberflächliche Zufahrten, Zugänge, Geh- und Fußwege dürfen nicht versperrt werden. Eine flächendeckende Versickerung des Regenwassers ist zu gewährleisten.
a) Unbelastete Dachflächenabflüsse sollen nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden.
b) Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist dem Grundstückseigentümer und dem Wasserversorgungsunternehmen darüber zu informieren.
c) Die Errichtung und der Betrieb von Regenwassensammelanlagen darf nur nach den Technischen Regeln der DIN 1989 erfolgen.
d) Im Untergrund auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht in Kanalisationen zugeführt werden.
- DACHFORM UND DACHNEIGUNG** § 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO
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 Wohnräume dienen.
Dachaufbauten sind nur bis zu einer Einzelbreite von 3,50 m und einer Gesamtbreite von höchstens 1/3 der Traufhöhe des jeweiligen Hauptdaches zulässig. Zum Orng sind mindestens 2,00 m Abstand zu halten.

- ENTFERNUNGEN** § 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO
11.1 Entfernungen 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 (Höhenerwartung) zugelassen. Als Ausnahme können höhere Aufschüttungen gegen die beengten Geländeoberfläche zugelassen werden.
- STELLPLÄTZE** § 74 Absatz 2 und Absatz 1 Nr. 3 LBO
12.1 Pro Wohnheit sind mind. 1,5 Stellplätze oder Garagen auf dem betreffenden Grundstück anzulegen. Ergänz. sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.
12.2 Hinweis: Die Stellplätze sind mind. 1,5 Stellplätze oder Garagen auf dem betreffenden Grundstück anzulegen. Ergänz. sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.
- ORDNUNGSVORSCRIFTEN** § 74 LBO
13.1 Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.
- SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN** § 9 Absatz 6 BauGB
14.1 Schutz des Mutterboden: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetreten wird, ist in rutzubarem Zustand zu erhalten und vor Verwehung oder Verpflanzung zu schützen.
14.2 Zülfüge Funde: Vor Sachens, Sachgegenständen oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder historisch-ethnologischen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
14.3 Grundwasserhaltungen: Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landwasser als Unrein Wasserbeobachtungs zu bezeichnen. Eine ständige Grundwasserhaltung in der Kanalisation oder ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
14.4 Bodenverdichtung: Jeder, der auf dem Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
14.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen und zu betreiben. Sie müssen dicht, standortfest und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend abstandstauglich sein.
Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsklassen A, B, C und D gemäß § 6 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 6 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 6 Abs. 2 WHG vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 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 Änderung) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.
- Geotechnische Hinweise:** Das Plangebiet befindet sich im Ausbuchtungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Versenkungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Bei geplanten Versenkungsarbeiten sind auf das Ausmaß der Versenkungsfugen zu achten. Bei ausreichendem Abstand zu Fundamenten ist wegen der Gefahr von Ausdehnungslinienbetriebe Spalten zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung bzw. Baubearbeitungen sind geotechnische Bauwerksuntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	
Bildungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	
Örtliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	bis	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1 BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 bis § 74 Abs. 1 Nr. 3 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	

Ausfertigungsmerkmal:
 Da hier vorliegende Teiländerung Bebauungsplan "Lohmhöhe I" im Bereich Kinderspielfeld bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Datum geteilt von WALTER + PARTNER GbR BERATUNGS INGENIEURE VBI und der örtlichen Bauvorschriften, Datum geteilt von WALTER + PARTNER GbR BERATUNGS INGENIEURE VBI und der örtlichen Bauvorschriften, Datum geteilt von WALTER + PARTNER GbR BERATUNGS INGENIEURE VBI entsprechend dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Königheim vom ...
 Die geotechnischen Vermerke über das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensmerkmale).

Zur Beurkundung: Königheim, den ...
 Krug, Bürgermeister

§ 23 BauNVO
 § 4 Abs. 1 BodoSchG

WALTER+PARTNER GbR BERATUNGS INGENIEURE VBI Marktstraße 19 74740 Adelsheim Homepage: www.walter-und-partner.de	97941 Teubertshausen, Johannes-Kepke-Straße 1 74740 Adelsheim, Marktstraße 19 74080 Heilronn, Neckargartorcher Straße 90 06582 Teuchern, Kleingärtnerstraße 10
	Projekt Nr.: 19/02/3024-2 Datum: ...23/04-2 01 BP/ DBPL_0 Planumschrift: BP_500 Plannummer: BL 02-01 Planfläche: 3,00 ha Maßstab: 1:500
Planstadium: 1 Datum: ...23/04-2 Zeichen: ... Erstellt von: ... Geprüft von: ... Freigegeben von: ...	B-Grundriss: OK 2017 Vermessungsdaten: ... bearbeitet: Nov 2019 konstruiert: Nov 2019 ausgearbeitet: Nov 2019 geprüft: Nov 2019 Koordinatensystem: GK Höhenystem: müNN
Auftraggeber: Gemeinde Königheim Adelsheim, 05.06.2019 / 04.11.2019 	Anlage: 2 Maßstab: 1:500 Für den Vorhabensträger: Königheim, den ... Krug, Bürgermeister