



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

**PLANZEICHENERKLÄRUNG
 UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG			
WA	Allgemeine Wohnbebauung	§ 4 BauNVO	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN			
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO	
TH	Traufhöhe	§ 18 Abs. 1 BauNVO	
FH	Firsthöhe	§ 18 BauNVO	
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN			
Offene Bauweise		§ 22 Abs. 2 BauNVO	
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig		§ 22 Abs. 2 BauNVO	
Baugruppe		§ 23 BauNVO	
EFH = 257,50	Höhe Engpassossuböden	§ 18 Abs. 1 BauNVO	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN			
Versorgungsanlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBG	
Elektrizität			
GRANZES DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG			
Gränze des Plangebietes		§ 9 Abs. 7 BauBG	
Gränze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Lohmühle I"			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRÜNDLAGEN:

- BAUGESETZBUCH (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034)
- BAUINZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZ) 00**
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)
- BUNDESMONITORINGGESETZ (BimMG)**
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. 2540)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)**
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

- ENTFERNUNGEN**
§ 9 Absatz 1 Nr. 3 BauBG
1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
1.2 Von der im WA Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 zweiter Betriebs des Baugebietes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Sportplätze und Tischen nicht Bestandteil des Baugebietes.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauBG
2.1 Die Traufhöhe und die Firsthöhe ergeben sich aus den Planentwürfen im Baugebiet.
2.2 Die bebaubare Traufhöhe wird von der geplanten Engpassossubödenhöhe bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe gemessen. Die Traufhöhe ist auf 2/3 der Traufhöhe anzusetzen. Die Firsthöhe wird von der geplanten Engpassossubödenhöhe 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.
§ 18 Abs. 1 BauNVO
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG
2.4 Offene Bauweise
2.5 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
2.6 Baugruppe
2.7 Höhe Engpassossuböden
§ 18 Abs. 1 BauNVO
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**
§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauBG
4.1 Nebenanlagen im Flächenbereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Fläche sind nicht zulässig. Offene Nebenanlagen über 40 m² raumfüllend sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 14 BauNVO
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauBG
5.1 Innerhalb des Baugrundstückes ist mindestens ein mittelgroßer Laubbau zu pflanzen.
5.2 Die Begrünung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu verbinden und muss spätestens 2 Jahre nach dem Einzug ins Wohngebäude abgeschlossen sein.
5.3 Auf den gesamten Grundstücksflächen, wie auch für drittens Entfernungen an der Grundstücksgrenze sind nur heimische Gehölze zu verwenden.
14.6 Einsatz von Giebelwänden: Sofern die Giebelwände mittels Giebelwände geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis einzuholen. Dabei ist zu beachten, dass die Giebelwände beschützt ist. Wir empfehlen dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis - Umweltdezernat - im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrologisches Gutachten inkl. Deckschichtuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen. 5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRÄBUNGEN UND STÜTZMÄUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS**
§ 9 Absatz 1 Nr. 26 BauBG und § 12 Absatz 5 StVO
6.1 Hinweis:
6.2 Verkehrssicherheits- und Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zuleitungen und Erdkabeln sind bis zu 0,50 m hinter der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.
6.3 Zur Herstellung der Straßenkörper sind die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken notwendige Böschungen und unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgränzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden (Hinterbau von Randsteinen und Bordsteinen).
- TECHNISCHE VORSCRIFTEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauBG
7.1 Im Plangebiet sind zur Beleuchtung nur zündgeschützte Lampen nach normalem Stand der Technik (LED) mit einem 0,9 gemessenen, inaktivenfarblichen und energieeffizienten Lichtspektrum zulässig. Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
7.2 Die Verwendung von urbeschichteten Kupfer, Zink oder Blei als Dachbedeckungsmaterial ist nicht zulässig.
7.3 Abgräbungen, Einschnitte und Erdwühlspalten sind verboten, wenn dadurch das Grundwasser angeschnitten wird. Das Anlegen und Erweitern von Drägen ist nicht zulässig.
7.4 Hauptabflüsse von abfallenden 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
8.1 Als Fassadenmaterialien sind Putz, Mauerwerk und Holz zugelassen. Für die Außenwände sind helle und gedackte 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.
- GESTALTUNG UNTERBAUER FLÄCHEN**
§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO
9.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Oberflächliche Zuleitungen, Zugänge, Gieß- und Fußwege dürfen nicht versperrt werden. Eine flächendeckende Versickerung des Regenwassers ist zu gewährleisten.
a) Unbelastete Dachflächenabwässer 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 Regenwasserzuleitungsanlagen darf nur nach den Technischen Regeln der DIN 1989 erfolgen.
d) Im Untergrund auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht in Kanalisationen abgeleitet werden.
- DACHFORM UND DACHNEIGUNG**
§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO
10.1 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 anzuschließen. Als Ausnahme können sie als begrüntes Flachdach ausgeführt werden, wenn sie im Anschluss an das Gebäude als Wohnraum 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 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, Abgräbungen 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.
- 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 BauBG
14.1 Schutz des Mutterbodens: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist räumlichem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verpflanzung zu schützen.
14.2 Zülfällige Funde: Wer Sachen, Sachgegenstände 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 Grundwasseruntersuchungen: Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Unterwasserbehörde zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserüberwachung 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 wassergetriebenen Stoffen: Anlagen zum Umgang mit wassergetriebenen Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergetriebenen 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 wassergetriebenen Stoffen der Stoffklassen A, B, C und D gemäß § 6 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergetriebenen Stoffen (AWStV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 Abs. 1 der Verordnung (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 2 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergetriebenen Stoffen der Stoffklassen B, C und D sind im Falle einer wesentlichen Änderung (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	_____
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 3 Abs. 1 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 BauGB)	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	_____

Ausfertigungsvormerk:
 Da hier vorliegende Teiländerung Bebauungsplan "Lohmühle I" im Bereich Kinderspielfeld bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Datum geltend von WALTER + PARTNER GbR BERATENDE INGENIEURE VBI und die örtlichen Bauvorschriften, Datum der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) mit § 74 Abs. 1 BauGB entsprechend dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Königheim vom ...
 Da gesetzliche Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften worden eingehalten (vgl. Verfahrensvermerk).

Zur Beurkundung: Königheim, den

 Krug, Bürgermeister

§ 4 Abs. 1 BodoSchG

WALTER + PARTNER GbR
 BERATENDE INGENIEURE VBI
 Marktstraße 19
 74740 Adelsheim, Neckargartacher Straße 90
 065682 Teuchern, Kleingärtnerstraße 10

Projekt Nr.: 19.02.3024-2	Formathöhe: 1320 mm / 594 mm	Datum	Zeichen
Datum: 23.04.2019	DRPL_0	Planansicht: BP_500	B-Grundrissen
Plannummer:			Ork 2017
			TME
BL 02-01			
1. GEGENSTAND	3. BL 500 bis		
2. Pflanzl. - und			
Datum	Zeichen	Erstellt von	Art der Änderung

Gemeinde Königheim
 Teiländerung Bebauungsplan "Lohmühle I" nach §13a BauBG
 und Satzung über örtliche Bauvorschriften im Bereich Kinderspielfeld

Anlage: 2
 Maßstab: 1:500

Lageplan

Aufgestellt: Adelsheim, 05.06.2019 / 04.11.2019
 Für den Vorhabensträger: Königheim, den

 Krug, Bürgermeister