

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), ber. am 16.12.1998 (BGBl. I. S. 137)
- 1.2 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II. St. 885, 1124) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- 1.3 die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- 1.4 die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S.617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S.760).

Aufhebungen

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

A) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet, s. Text
- MD Allgemeines Dorfgebiet, s. Text
- MI Allgemeines Mischgebiet, s. Text
- + + Gemeinbedarfsfläche Friedhofspark

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

- GRZ Grundflächenzahl, s. Planeintrag
- GFZ Geschossflächenzahl, s. Planeintrag
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, s. Planeintrag
- o offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- nichtüberbaubare Grundstücksflächen/private Grünflächen

FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR, § 9 (1) 11 und (6) BauNVO

- Gehweg
- Straße/Fahrbahn
- Öffentliche Parkflächen

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- nichtüberbaubare Grundstücksflächen/private Grünflächen

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO
 - 1.1. Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO
Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2. Dorfgebiete (MD), § 5 BauNVO
Mischgebiete (MI), § 6 BauNVO

Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmt bzw. durch die konkreten Festsetzungen im zeichnerischen Teil.
Es gelten im WA GRZ 0,35-0,50 GFZ 0,7
im MD GRZ 0,50 GFZ 1,0
im MI GRZ 0,50-0,55 GFZ 1,0
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB
 - 3.1. im allgemeinen Wohngebiet WA, Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI), gilt die offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO.
 - 3.2. Garagen und Nebengebäude (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - 3.3. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausnahmen zu 3.2 + 3.3
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die Gesamtnutzfläche der gesamten Anlagen 50 m² pro Baugrundstück nicht überschreitet. Außerhalb der überbaubaren Flächen errichtete Gebäude sind an den Fassaden mit Rankpflanzen und auf Flachdächern mit einer mindestens extensiven Flachdachbegrünung zu versehen.
 - 3.4. Bei Garagen ist zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
 - 3.5. Zufahrten und Zugänge dürfen nur mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden.
4. Wandhöhen, Höhenlage, Aufschüttungen, § 9 (4) BauGB, § 74 LBO
 - 4.1 Die Gebäudehöhe bemisst sich von der natürlichen Geländeoberkante mit dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.
Im Zweifelsfall wird die Geländeoberkante durch die Baurechtsbehörde festgelegt.
 - 4.2 Für Wohngebäude gilt:
Geschosshöhe max. 2,75 m
Sockelhöhe max. 0,50 m
Kniestock max. 0,75 m
Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist ein Kniestock nicht zulässig.
Wandhöhe bei 1 VG max. 4,00 m
bei 2 VG max. 6,75 m
bei 3 VG max. 8,50 m
 - 4.3 Wandhöhe für Gebäude mit gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen max. 8,00 m
 - 4.4 Wandhöhe bei Garagen und Nebenanlagen: max. 3,0 m
 - 4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
5. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude, § 9 (4) BauGB, § 74 LBO
 - 5.1 Dachform:
- für Hauptgebäude: symmetrisch ausgeformte Satteldächer
- für Nebengebäude und Garagen: Satteldächer mit DN 27° bis 48°
Pultdächer ab DN 12°
Flachdächer
 - 5.2. Dachneigung der Hauptgebäude innerhalb 34° - 48, siehe Planeintrag

- 5.3. Dachüberstände:
Ortsgang max. 0,30m, die Ausbildung von Streifsparren und Pfettenköpfen ist untersagt. Traufe max. 0,60m.
- 5.4. Dacheindeckung für geneigte Dächer: naturrote Ziegeldeckung oder Materialien in ziegelähnlichen Formaten und ziegelroten Farben.
- 5.5. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Dachausbildung durchgehend deckungsgleich und einheitlich auszuführen.
- 5.6 Hauptfirstrichtungen
First- und Gebäudehauptrichtung sind allgemein parallel der Längsseite des Gebäudehauptkörpers auszurichten.
- 5.7 Als Dachaufbauten ausschließlich zulässig sind: Satteldach-, Schleppdachgauben und kubisch ausgebildete Flachdachgauben.
Dachgauben sind nur als Einzelgauben oder Doppelgauben für reine Belichtungszwecke im inneren 2/3 Bereich der Dachfläche zulässig.
Die Ansichtshöhe der Gaube am Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut dort maximal 1,40 m betragen. Der Abstand der Oberkante Dachhaut Gaube zum First muss mind. 0,50 m betragen, der Abstand der Gauben untereinander mind. 1,0 m, der Abstand zur Traufe mind. 3 Ziegeleihen.
- 5.8 Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

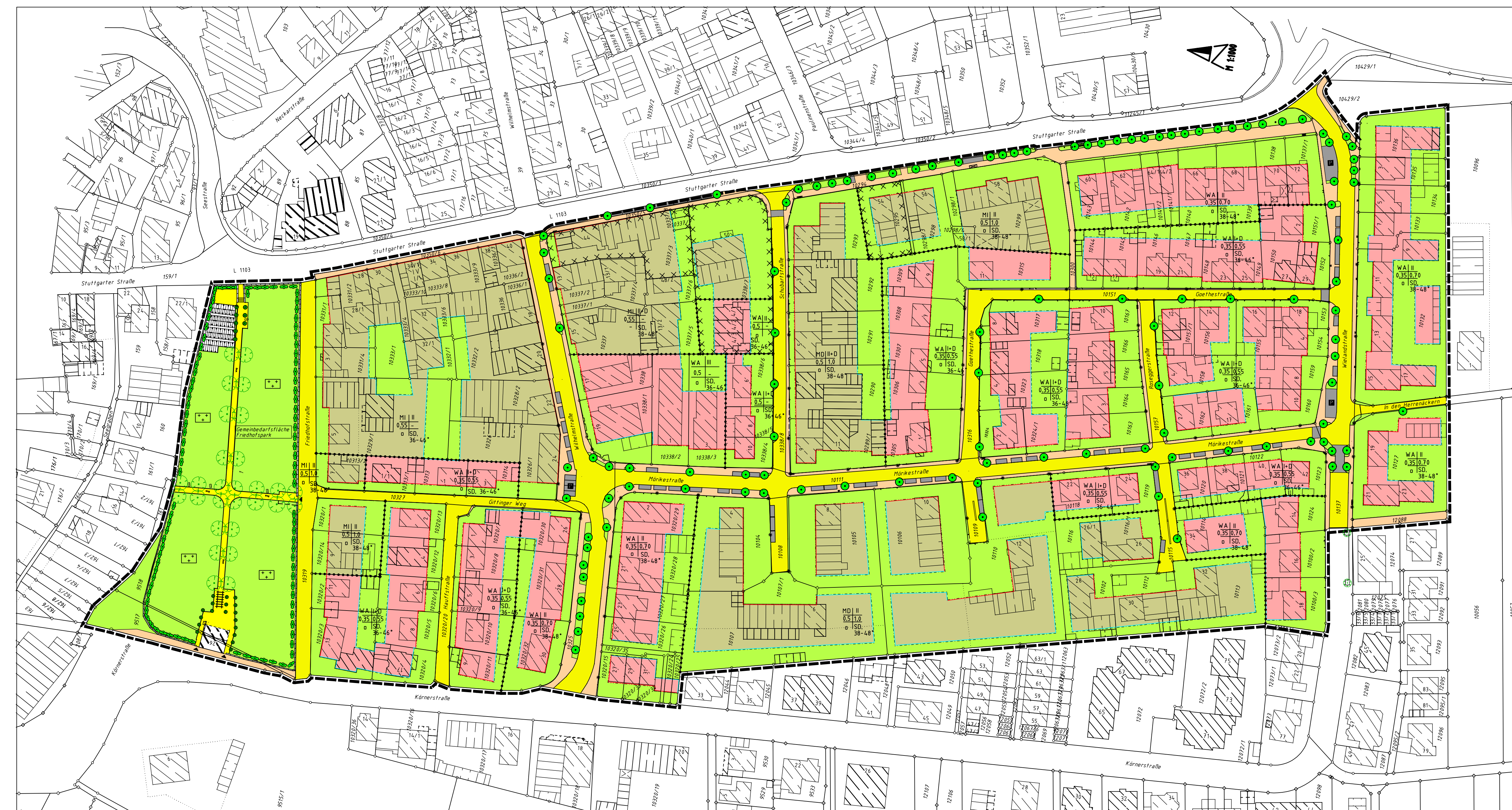
- o bestehende Grenzen
- 3785/3 Flurstücksnummer
- x x x x x altlastverdächtiger Altstandort
- bestehende Gebäude

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, §§ 9 (1) 15, 20, 25 und 9 (6) BauGB

- Grünflächen mit Bepflanzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, §§ 1 (4) + 16 (5) E
- SD Satteldach
- 34° - 48° Dachneigung, s. Planeintrag

D) HINWEISE DURCH TEXT

- 1.1 Einfriedungen
Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen sollten möglichst mit einer Hecke bis zu einer Höhe von max. 0,8 m ausgeführt werden.
 - 1.2 Pro 20 qm Grünfläche ist ein heimischer mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen, siehe Hinweise Pflanzliste.
 - 1.3 Auf Nadelgehölze und Koniferengewächse als Baum- und Heckenpflanzungen sollte verzichtet werden.
- Grünordnung/Pflanzliste**
- a) Großkrönige - mittelkrönige Bäume
Acer platanoides (Spitzahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Rubinia pseudoac "Monophylla" (Akazie)
Rubinia pseudoac Umbraculifera (Kugelakazie)
 - b) Sträucher
Cornus mas (Kornelkirsche)
Amelanchier lamarchii (Felsenbirne)
Deutzia
Spiraea
Forsythia
Weigelia
Liguster
Rosen
 - c) Bodendecker
Lonicera Pileata (Heckenkirsche)
Potentilla Goldteppich (Fünflingerstrauch)
Symphoricarpos (Schneebeere)
Spiraea Little Princess (kleine Prinzessin)



STADT LAUFFEN A.N. LANDKREIS HEILBRONN

Bebauungsplan "Herrenacker"

Entwurf und Bearbeitung durch das Stadtbauamt der Stadt Lauffen a.N., in der Fassung vom 12.06.2001

Janner
Stadtbaumeister

Verfahren:

1. Aufstellungsbeschluss
am 21.02.2001 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 BauGB)
2. Beteiligung der Bürger
nach § 3 Abs. 1 BauGB am 08.03.2001
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB, lt. Anschreiben vom 06.03.2001
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Entwurfstellung)
am 11.07.2001.
5. Einmonatige öffentliche Auslegung
nach § 3 Abs. 2 BauGB von 27.07.2001 bis 28.08.2001.
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB, lt. Anschreiben vom 13.07.2001.
7. Satzungsbeschluss
nach § 10 BauGB vom 10.10.2001.
8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 18.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht

Der Bebauungsplan mit Begründung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft

Lauffen a.N., den

Waldenberger
Bürgermeister