

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt am 16.12.1998 (BGBl. I S.137),
1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt 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 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.08.1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S.760).

Aufhebungen

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

A) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (1) BauGB
- - - - - Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, § 16 Abs.5 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet, s. Text
MI Mischgebiet, s. Text
GE Gewerbegebiet, s. Text
GE/e eingeschränktes Gewerbegebiet, s. Text

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

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
1,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)
9,0 Baumassenzahl (BMZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FD, SD, PD Dachform
DN, max 15° Dachneigung

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

- o offene Bauweise im WA, MI, GE/e und GI, siehe Text
--- Baugrenze

- Verkehrsflächen
Private Grünflächen
Pflanzgebot
Immissionsschutzmaßnahmen, s. Text

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

- Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO) Entsprechend den Eintragungen im Plan.
- WA §4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet.
- MI §6 BauNVO: Mischgebiet.
- GE §8 BauNVO: Uneingeschränktes Gewerbegebiet.
- GE/e §8 BauNVO: Gewerbegebiet mit Einschränkung: Anlagen, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind, sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO) Entsprechend den Eintragungen im Plan.
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO): Wandhöhen, Höhenlage, Aufschüttungen
2.2.1 Die Gebäudehöhe bemisst sich von der natürlichen Geländeoberkante mit dem Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.
2.2.2 Für Wohngebäude gilt:
2.2.3 Bei Wohngebäuden mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen ist ein Kniestock nicht zulässig.
2.2.4 Wandhöhe bei 1 VG max. 4,25 m
2.2.5 Wandhöhe für Gebäude mit gewerblichen Nutzungen:
2.2.6 Wandhöhe bei Garagen und Nebenanlagen im WA max. 3,0 m.
2.2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs.1 BauNVO + § 2 Abs.6 LBO) Entsprechend den Eintragungen im Plan.

3. Bauweise (§ 22 (2) u. (4) BauNVO)

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.
3.2 Im uneingeschränkten Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise mit einer abweichenden Längenbeschränkung von max. 100 m pro Gebäude gemäß § 22 Abs.4 BauNVO.

4. Überbaubare Flächen:

- Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.
5. Immissionsschutzmaßnahmen
Im Bereich des festgesetzten Immissionsschutzes ist das Be- und Entladen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung untersagt.

6. Private Grünflächen, § 74 LBO

- 6.1 Die privaten Grünflächen mit Anpflanzungsgebot dürfen unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch notwendige Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Lager und Nebenflächen unterbrochen werden.
6.2 Im Bereich der eingetragenen Immissionsschutzmaßnahmen dürfen die privaten Grünflächen mit Anpflanzungsgebot nicht durch Stellplätze, Lager oder Nebenflächen unterbrochen werden.
6.3 Im WA/MI sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen.
6.4 Im GE/e u. GE sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen.

II: Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Westliche Bahnhofstraße" (§ 74 LBO)

- 1. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude
1.1 Dachform:
1.1.1 Im MI, WA: Satteldach mit DN 36-48° Ausnahmsweise zulässig:
1.1.2 Im GE/e, GE: Sattel-, Flach-, Pult-, Tonnen- oder Sheddach mit einer Dachneigung von max. 30°.

- 1.2 Dachaufbauten sind nur als kubische Einzel- oder Doppelgauben für reine Belichtungszwecke im inneren 2/3-Bereich der Dachfläche bei mindestens 30° Dachneigung zulässig.
1.3 Dacheindeckung:
1.3.1 Im MI, WA:
1.3.2 Im GE, GE/e:

- 2. Firstrichtung/Hauptrichtung der Baukörper
3. Fassaden:
4. Stellplätze:
5. Anlagen für alternative Energiegewinnung durch
5.1 a) Solaranlagen
b) Photovoltaikanlagen
c) Wärmepumpen
a) + b) an Fassaden und Dachflächen, wenn
- bei Fassaden:
- bei Dächern:

- 5.2 Wärmepumpen dürfen den öffentlich-rechtlichen Belangen nicht widersprechen.
5.3 Windenergiegewinnungsanlagen, z.B. Windräder sind generell unzulässig.

- 6. Private Grünflächen, § 74 LBO
6.1 Die privaten Grünflächen mit Anpflanzungsgebot dürfen unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch notwendige Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Lager und Nebenflächen unterbrochen werden.
6.2 Im Bereich der eingetragenen Immissionsschutzmaßnahmen dürfen die privaten Grünflächen mit Anpflanzungsgebot nicht durch Stellplätze, Lager oder Nebenflächen unterbrochen werden.
6.3 Im WA/MI sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen.
6.4 Im GE/e u. GE sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen.

- 7. Die Gestaltung der Außenanlagen im GE-, GE/e- und MI-Gebiet ist in separaten Plänen zum Baugesuch nachzuweisen.
8. Einfriedung, § 74 LBO
Zulässig sind nur Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 m.
Sockelausbildungen dürfen max. 20 cm betragen.
Sockelausbildungen sind nur als Abgrenzungen gegenüber den öffentlichen Flächen zulässig.

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

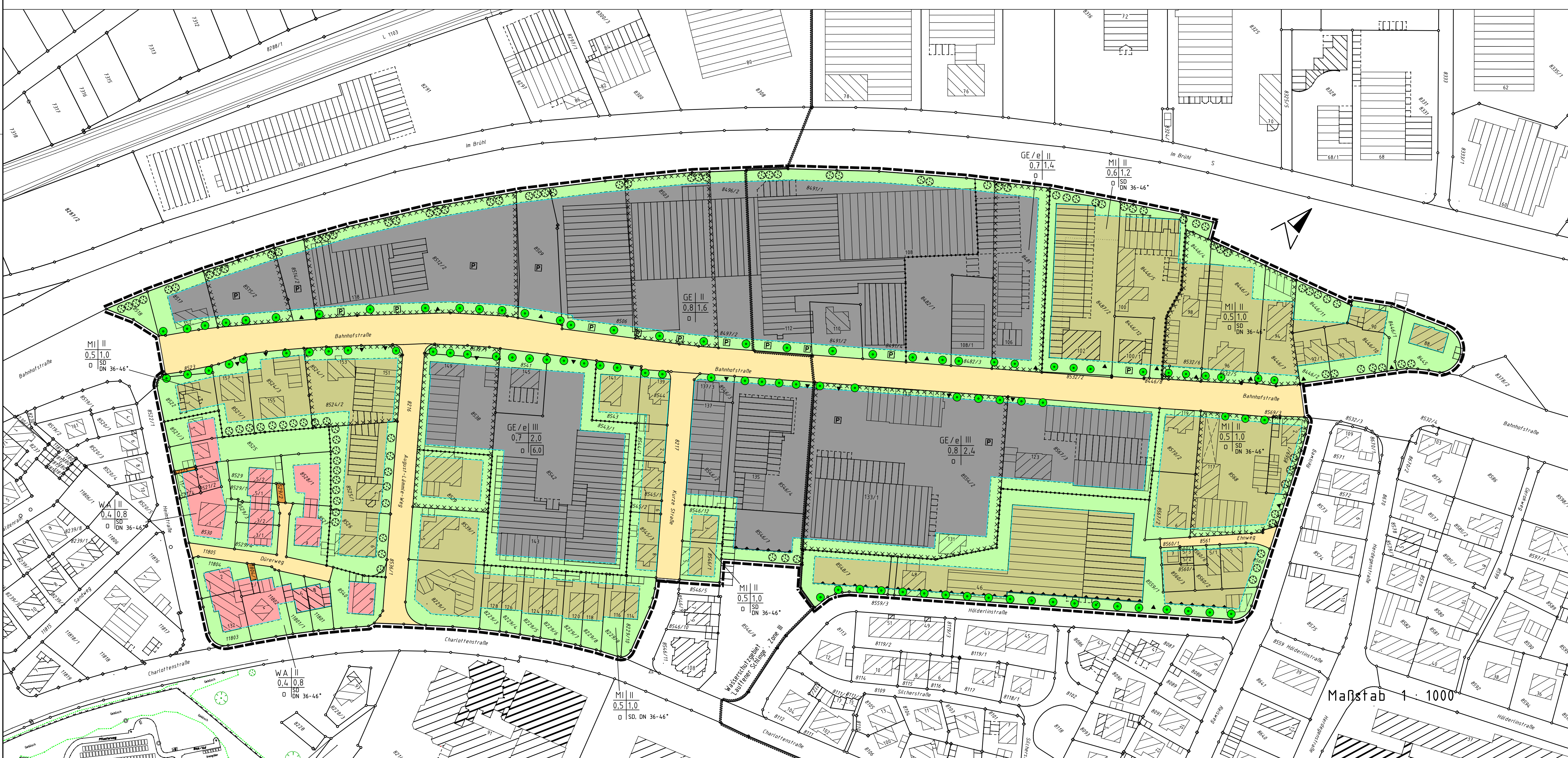
- bestehende Grenze
Privatweg
bestehende Gebäude
Flurstücksnummer
Abgrenzung Altlastverdächtiger Flächen
Abgrenzung Wasserschutzzone (Zone III)
bevorzugte Baumstandorte
Grundstückszufahrt
Park-/Stellplätze

D) HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Einfriedungen
2. Die Grundstücke westlich Flst. 8446/4 (ausschließlich) und südlich der Bahnhofstraße liegen in der Schutzzone III Wasserschutzgebietes "Lauffener Schlinge" der Stadt Brackenheim.
3. Grünordnung
Auf Nadelgehölze und Koniferengewächse als Baum- und Heckenpflanzungen sollte verzichtet werden.
Die Bepflanzung der Grundstücke soll sich an der Pflanzliste orientieren.

- Pflanzliste
a) Großkronige - mittelkronige 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 (Fünffingerstrauch)
Symphoricarpos (Schneebeere)
Spiraea Little Princess (Kleine Prinzessin)

- 4. Unvorhergesehene Grundwassererschließungen sind unverzüglich der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
5. Bei Bepflanzungen entlang des Bahngeländes ist das Nachbar-Rechts-Gesetz Baden-Württemberg einzuhalten.
6. Wenn bauliche Lärmschutzvorrichtungen außerhalb der Gebäude erforderlich sind, dürfen diese auch in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.



Maßstab 1 : 1000

STADT LAUFFEN a. N. LANDKREIS HEILBRONN

Bebauungsplan "Westliche Bahnhofstraße"

Entwurf und Bearbeitung durch den Stadtbaumeister der Stadt Lauffen a.N., in der Fassung vom 28.03.2002 / 10.03.2010

Lehoczi Stadtbaumeisterin

Verfahren:

- 1. Aufstellungsbeschluss
2. Beteiligung der Bürger
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Einmalige öffentliche Auslegung
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
7. Satzungsbeschluss
8. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Begründung sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Lauffen a.N., den 25.05.2010
Klaus-Peter Waldenberger Bürgermeister