

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung Änderungsbereich

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
TH=... max. Traufhöhe, bezogen auf EFH, § 16 (2) i.V.m. § 18 BauNVO
GBH=... max. Gebäudehöhe, bezogen auf EFH, § 16 (2) i.V.m. § 18 BauNVO
EFH=... max. Erdgeschossfußbodenhöhe (OK, Fertigfußboden) in m ü. NN § 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB

- Offene Bauweise § 22 (1), (2) BauNVO
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig § 22 (1), (2) BauNVO
- Baulinie § 23 (1), (2) BauNVO
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 (1), (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (1), (3) BauNVO

Verkehrsräume § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche § 22 (1), (2) BauNVO
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - § 22 (1), (4) BauNVO
- Verkehrsgrün § 23 (1), (2) BauNVO
- Feldweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger, Radfahrer -
- Öffentliche Parkierungsfläche

Grünflächen und übrige Flächen § 9 (1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche für Spiel und Aufenthalt § 9 (1) 15 BauGB
- Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Spielplatz § 9 (1) 4 und 22 BauGB
- Fläche f. Abfallentsorgung § 9 (1) 14 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 25a BauGB

- Anpflanzungen von Bäumen gemäß Liste "Baumpflanzungen in den Straßenräumen" § 9 (1) 25a BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB
- Anpflanzen von Hecken § 9 (1) 25a BauGB

Weitere Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. der Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Festsetzungen z.B. Gebäudehöhen, Firsthöhen, Traufhöhen usw.
- Flächen f. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
- Flächen f. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
- Hauptfröhrstrich bei Sattel-, Walim- und Puttdächern § 9 (1) 2 BauGB
- Bereich ohne Aus- und Einfahrt § 9 (1) 11 BauGB
- Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Flächen § 9 (1) 21 BauGB
- Gefällrichtung des Puttdaches § 9 (1) 2 BauGB

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- Satteldach § 74 (1) LBO
- Flachdach § 74 (1) LBO
- Walmdach, einschl. Zeltdach als Sonderfall § 74 (1) LBO
- Puttdach § 74 (1) LBO
- Bereich ohne Aus- und Einfahrt § 9 (1) 11 BauGB
- Gefällrichtung des Puttdaches § 9 (1) 2 BauGB

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Bebauung aus Gestaltungsplan - Wohngebäude, Garage/Carport - Nebenanlagen
- Böschung
- Oberkante Erschließungsfläche - Höhe in m üNN -

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 7	TH = 6,2	Baugleitfläche nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung	max. Traufhöhe (TH) oder max. Gebäudehöhe (GBH) bezogen auf Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
0	0,4	Bauweise	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
		Qualität	Dachneigung

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO**
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungswesens
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen.
 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Entsprechend der Nutzungsabstimmungen in der Planzeichnung sind festgesetzt:
 Maximale Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf Oberkante Fertigfußboden als maximale Traufhöhe (TH) oder Gebäudehöhe (GBH).
 Die jeweils zulässige Traufhöhe wird zwischen der festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante, die jeweils zulässige Gebäudehöhe wird zwischen der festgesetzten EFH und dem obersten Punkt des Daches gemessen.
 Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl bei Anrechnung der Tiefgaragenflächen ausnahmsweise bis zu 0,8 erhöht werden.
 Die eingetragenen EFH sind maximale Höhen und dürfen nicht überschritten werden.
 Die EFH darf maximal 0,20 m über der festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Falls im Plan kein Zahlenwert für die EFH eingetragen ist, gilt als festgelegte Geländeoberfläche die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze. Liegt ein Baugrundstück an zwei Erschließungsstraßen, gilt die höher gelegene EFH.

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

3.1 Offene Bauweise
 Wenn im Bebauungsplan nicht anders eingetragen, sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Sie müssen die Abstandsflächen und die Grenzabstände nach LBO zu den seitlichen Nachbargrundstücken einhalten.
 3.2 Abweichende Bauweise a1
 Hauptgebäude müssen an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Hiervon kann abgewichen werden, es gilt die offene Bauweise.
 3.3 Abweichende Bauweise a2
 Gebäudelängen sind bis 55m zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
 3.4 Abweichende Bauweise a3
 Gebäudelängen sind bis 30m zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstückskfläche ist bei Sattel- und Walmdächern die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfröhrstrich bzw. bei Puttdächern die eingetragene Gefällrichtung zwingend.

5. Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze, Stellplätze, Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Oberirdische Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstückskflächen zulässig.
 Darüber hinaus sind offene und nicht überdachte Stellplätze innerhalb der Vorgartenflächen zwischen Erschließungsstraßen und den Baugrenzen zulässig.
 Die Carportzufahrten sind mit einer Länge von min. 5 m so auszuführen, dass sie als Stellplätze genutzt werden können.
 Private Stellplatzanlagen im allgemeinen Wohngebiet WA2 mit mehr als 10 Einstellplätzen sind in Tiefgaragen unterzubringen. Tiefgaragen dürfen die Baugrenzen überschreiten.
 Nebenanlagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstückskflächen errichtet werden. In den ausschließlich für Nebenanlagen gesondert ausgewiesenen Flächen darf auf einem Grundstück nur eine Nebenanlage errichtet werden, wenn diese 15 qm umbauten Raum und 2,40 m Höhe nicht überschreitet.

6. Verkehrsräume § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist Hinweis für die Ausführung.

7. Pflanzgebiete § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Flächenpflanzgebiete
 Pl 1: Pflanzgebiet für den Bereich der nordwestlichen Grünflächen
 Anlage einer Straußwiese mit Kinderspielplatz
 - Ansaat mit standortgerechter Gras-Kraut-Mischung regionaler Herkunft
 - Pflanzung von Obstgehölzen gemäß Pl 5
 Pl 2: Pflanzgebiet für die Eingrünung des südlichen Ortsrandes
 Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke, 3-reihig, Pflanzreife 1m x 1m
 - Prunus avium, Vogel-Kirsche, Hestler, 2x5, 100-120
 - Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Str. 2x5, 80-100
 - Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball, 2x5, 80-100
 - Crataegus monogyna, Eingriff, Weißdorn, Hestler, 2x5, 100-120
 - Ligustrum vulgare, Liguster, 2x5, 80-100
 - Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, 2x5, 80-100

7.2 Sonstige Pflanzmaßnahmen

- Baumpflanzung in den Straßenräumen
 Pf 1 - Anpflanzung von *Acer pseudoplatanus*, Berg-Ahorn
 Hochstamm, 3xv, m.Db., SU 20-25
 Pf 2 - Anpflanzung von *Prunus coccinea* "Carrickner", Stadt-Birne
 Hochstamm, 3xv, m.Db., SU 20-25
 Pf 3 - Anpflanzung von *Prunus avium* "Primo", Gefüllblühende Vogel-Kirsche
 Hochstamm, 3xv, m.Db., SU 20-25
 Pf 4 - Anpflanzung von *Prunus serotina*, Nelken-Kirsche
 Hochstamm, 3xv, m.Db., SU 18-20
 Pf 5 - Anpflanzung von Obstgehölzen
 Hochstamm, 2xv, SU 10-12
 Baumarten:
 Apfel: Boskop, Bretacher, Berlepsch, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Lebel,
 Kaiser Wilhelm, Landsberger, Zaberghau-Benette
 Birnen: Clapps-Lieblich, Bunte Juli-Birne, Gute Graue, Gelbe Kottler,
 Schweizer Wasserbirne
 Zwetschen: Deutsche Hauszwetsche, Wangenheim's Frühzwetsche
 Kirschen: in Sorten

Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu düngen und bei Abgang zu ersetzen.

8. Flächen mit Geh- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die Erschließung sind in den mit gr gekennzeichneten Flächen Gehrechte und in den mit l gekennzeichneten Flächen Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu gewährleisten.

9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Randeneinfassungen mit Hinterbeton, Beleuchtungsmasten sowie Böschungsfächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. **Äußere Gestaltung der Gebäude**
 Dachform und Dachneigung sind entsprechend der Flaneierschrieb-Nutzungsschablone auszuführen.
 Dachaufbauten (Gaupen, Wiederkehren, etc.) und Zwerchhäuser sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.
 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind mit Flach- oder Puttdächern mit einer Neigung von höchstens 10° auszuführen.

2. Anzahl der notwendigen Stellplätze

Bei Einzelhäusern ("freistehendes Einfamilienhaus") sind Doppelhaushälften mit einer Wohneinheit sind zwei Stellplätze (bei Hausgruppen ("Reihenhaus") und Geschloßhochbauten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Wenn bei der Berechnung der Zahl notwendiger Pkw-Stellplätze Bruchteile entstehen, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Sie sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen und -linien zulässig.

4. Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.
 Stützmauern und Auffüllungen an den Grundstücksgrenzen sind, soweit nichts anderes festgelegt ist, nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Beim Mörtelieren des Geländes darf der Böschungswinkel max. 30° betragen.

5. Gestaltung Gartenflächen

Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstückskflächen sind zu begrünen oder dauerhaft zu begrünen. Wiege, offene Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen innerhalb der Baugrundstücke sind mit wasserdrückfähigen Belägen, z.B. mit Rasengrünstreifen, Rasengrünstreifen, sickeroffenes Pflaster oder wasserbundentem Belägen anzulegen.
 Die nicht überbaubaren Flächen von Tiefgaragen oder sonstigen unterirdischen Nebenanlagen sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung und Begrünung auszuführen.

6. Müllbehälterstandplätze

Die Standorte für Müllbehälter sind einzuzäunen oder mit einer Verkleidung zu versehen und gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

7. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

8. Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen unterirdisch zu verlegen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

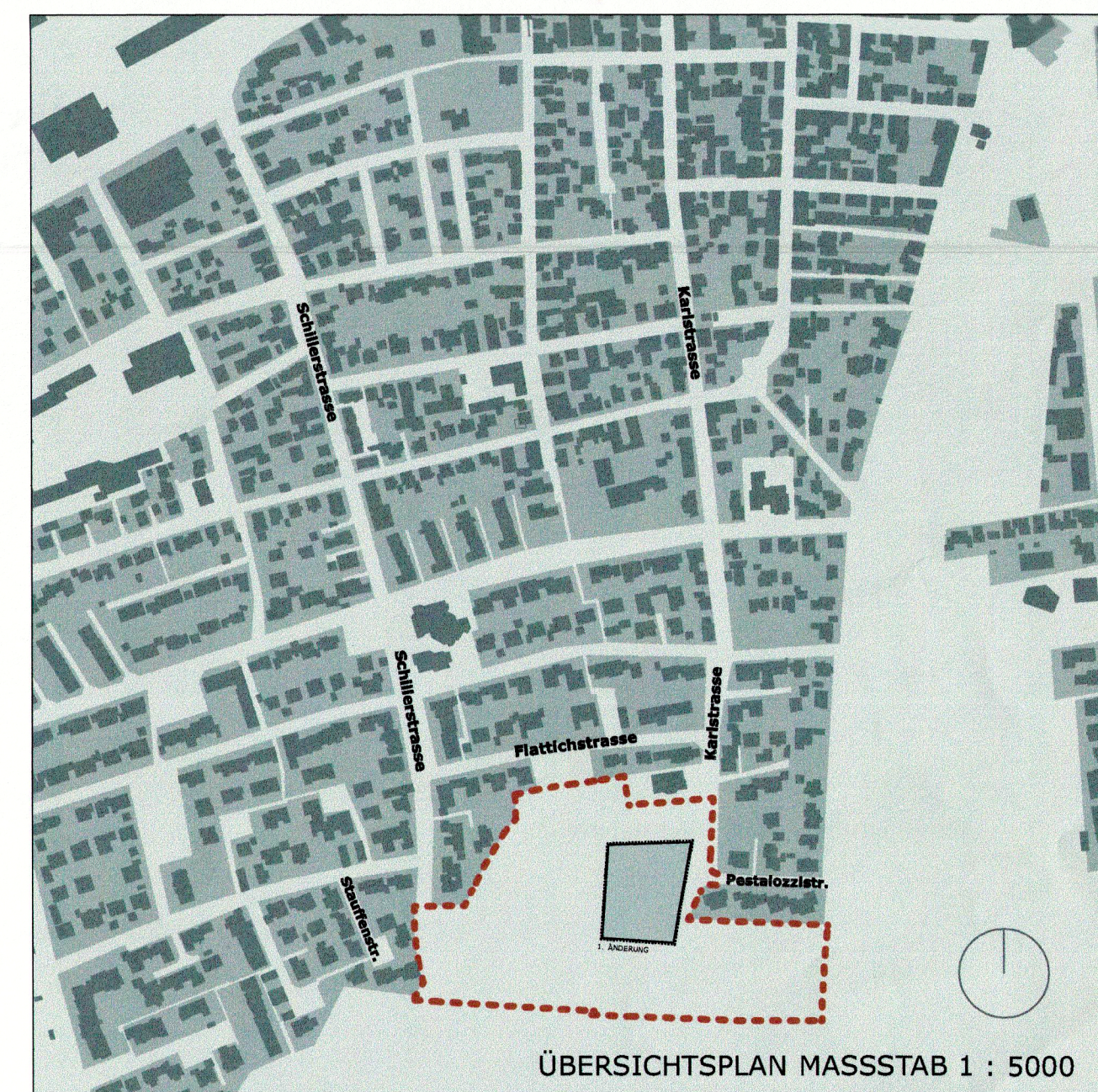
- Bodenschutz**
 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen.
- Bodendenkmale**
 Im Falle von Bodendenkmalen ist die untere Denkmalbehörde zu informieren. Auf die Beachtung von § 20 Denkmalchutzgesetz (Meldepflicht) wird hingewiesen.
- Grundwassererschützung**
 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
 Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten sind einzustellen einzustellen (§ 37 (4) WG).
 Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ordnungsanlage eingeleitet werden.
- Geotechnik**
 Im Plangebiet liegen in der Gründungstiefe der geplanten Gebäude sehr unterschiedliche Untergrundverhältnisse vor. Im westlichen Bereich handelt es sich hierbei um bindige Böden in halbfester bis steifer Konsistenz. Bereiche sind nichtbindige Lockerteile eingeschaltet. Die Festgesteinsoberkante liegt ca 3 m unter Gelände. Im mittleren bis östlichen Bereich liegt die Festgesteinsoberkante zwischen 0,1 bis 1 m unter Gelände. Im gesamten Plangebiet wurde im Zuge der Baugrunderkundung kein Grundwasser angetroffen.
 Für das Plangebiet liegt ein Baugrunderkundung vor, das bei der Stadt Lauffen eingesehen werden kann. Auf Grund der stark inhomogenen Untergrundverhältnisse im westlichen Planungsraum ist ggf. eine zusätzliche objektbezogene Baugrunderkundung erforderlich.
 Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugrabens Altlagernisse angetroffen werden, so ist die Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

5. Immissionen durch Weingerbe

Im Anschluss an das Baugelände sind teilweise Weinberge angelegt bzw. zulässig. In der Nachbarschaft dieser Weinberge, insbesondere für die neben den Weinbergen gelegenen Grundstücke, können aufgrund der Bearbeitungs- und Rebschutzmaßnahmen Immissionen nicht ausgeschlossen werden.

6. Nutzung Niederschlagswasser

Unterschiedliches Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück möglichst zurückzuführen, in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Ein Notüberlauf zum Kanal ist vorzusehen.



ÜBERSICHTSPLAN MASSSTAB 1 : 5000

Maßstab 1 : 500

9. DEZEMBER 2009 /
 3. FEBRUAR 2010 /
 8. SEPTEMBER 2011

LEHEN drol
 Freie Architekten
 SRL BDA
 Feketics - Schenk - Schuster
 Rosenbergstraße 52a
 70176 Stuttgart
 Tel. 0711 / 640 92 72



STADT LAUFFEN am Neckar BEBAUUNGSPLAN "Obere Seugen"

2. Änderung und örtliche Bauvorschriften

Stadtverwaltung Lauffen am Neckar, den 9. Dezember 2009 /
 3. Februar 2010 / 5. April 2011
 Wiemken
 Stadtbaumeisterin

Rechtsgrundlagen
 Baugesetz (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung vom 31.07.2008 (BGBl. I S. 3018)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 418)

Verfahrensvermerk

- Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat am 06.04.2011 § 2 (1) BauGB
- Zur öffentlichen Auslegung beschlossen durch Gemeinderat am 06.04.2011 § 3 (2) BauGB
- Bekanntmachung der öffentl. Auslegung am 05.05.2011 § 3 (2) BauGB
- Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 13.05.2011 bis 14.06.2011
- Satzungsbeschluss durch Gemeinderat am 28.09.2011 § 10 (1) BauGB
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der örtlichen Bauvorschriften (Inkrafttreten des Bebauungsplanes) am 06. Okt. 2011 § 10 (3) BauGB

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

Lauffen am Neckar, den 27.09.2011
 Klaus-Peter Waldenberger
 Bürgermeister