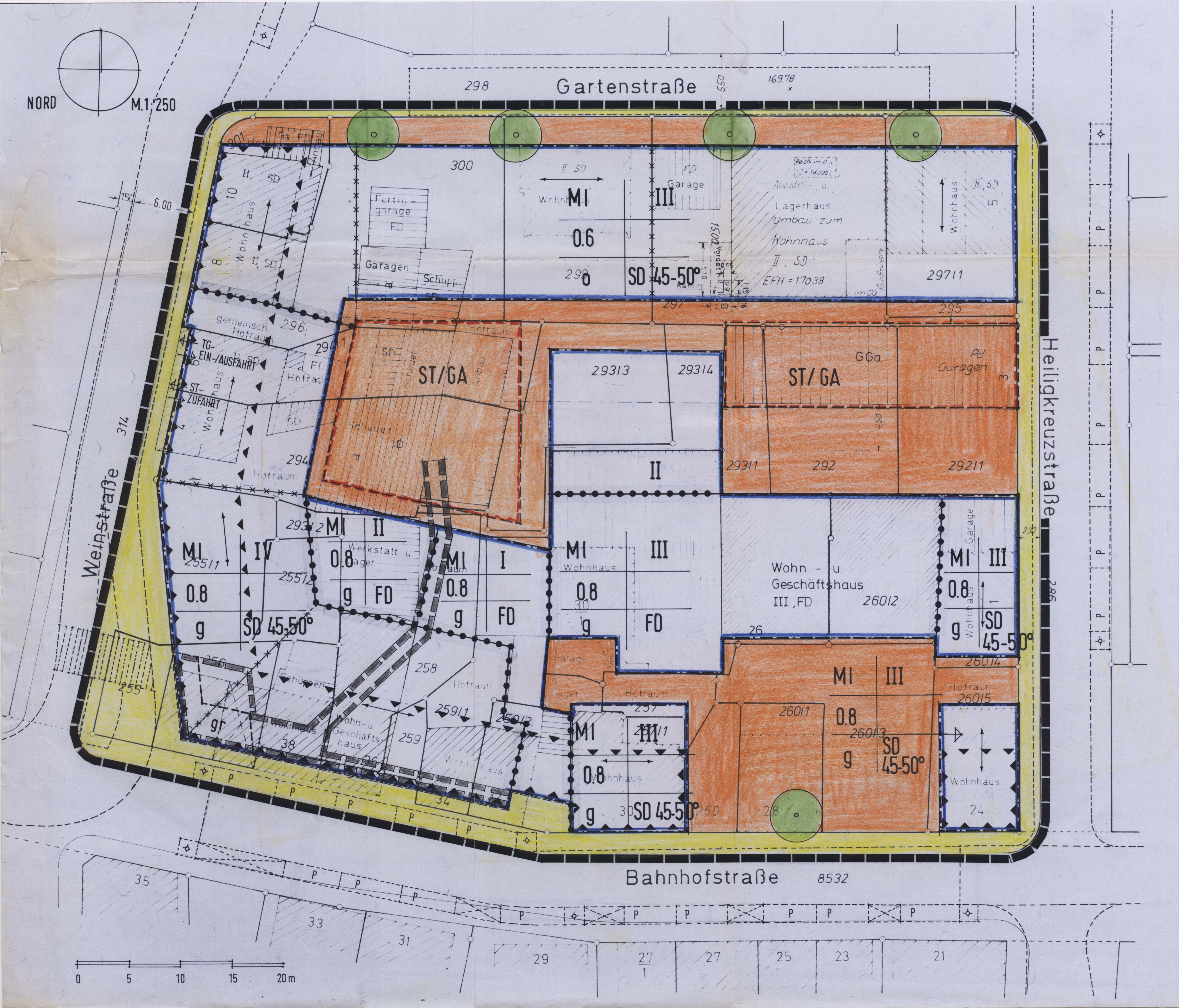

ZEICHENERKLÄRUNG

MI	Mischgebiet
I	1 Vollgeschoß als Höchstgrenze
II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
III	3 Vollgeschosse als Höchstgrenze
IV	4 Vollgeschosse als Höchstgrenze
0.6 0.8	GRZ - Grundflächenzahl
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
SD	Satteldach
FD	Flachdach
45-50°	Dachneigung 45-50°

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform/Dachneigung

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- öffentliche Verkehrsfläche
- P P öffentliche Parkierungsfläche
- ST/GA Fläche für Stellplätze und Garagen
- Zufahrt zur Tiefgarage bzw. Stellplätzen
- Bäume zu pflanzen
- gr Gehrecht
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

TEXTTEIL (27.03.91/08.04.91/10.11.93)

1.0. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S.770), geändert 01.04.1985 (GBl. S.51), 22.02.1988 (GBl. S.54) und 08.01.1990 (GBl. S.1)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.I Nr. 3 vom 22.01.1991)

Der bestehende Bebauungsplan "Bahnhofstraße VI", inkraft seit dem 27.07.1971, wird aufgehoben.

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB, § 1 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeuten:
MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

GRZ entsprechend den Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).
Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone) als Höchstgrenze.

2.3 Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen

g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
Überdachte Stellplätze/Carports sind zu beranken bzw. zu begrünen.
Garagenaußenwände sind zur Hälfte zu begrünen.

2.6 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptrichtung der Gebäudeaußenseiten und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.

2.7 Geh- und Fahrrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

gr Für das im Lageplan gekennzeichnete Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird als lichte Durchgangshöhe 2,50 m festgelegt.

2.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

In den im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind bauseits Vorkehrungen zu treffen, die gewährleisten, daß die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete
- tags 67 dB (A)
- nachts 57 dB (A)

(nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vom 18.08.19983) eingehalten werden.
Laut Verkehrsuntersuchung Dr. Bender u. Stahl können sich die Maßnahmen auf Schlaf- und Kinderzimmer beschränken.
Als bauliche Maßnahmen werden Schallschutzfenster sowie Lüftungseinrichtungen genannt. Die Schallschutzklasse III reicht dabei zur Reduzierung aus (siehe auch Richtlinien über den Einbau von Lärmschutzfenster der Stadt Lauffen).

2.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Die mit Flächen für das Anpflanzen von Einzelbäumen ausgewiesenen Standorte sind Richtlinie. Die Standorte können geringfügig geändert werden.
Unter folgenden Arten ist auszuwählen:
Mehlbeere, Baumhasel, Hainbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Linde, Esche, Nußbaum, heimische Obstbäume.

3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Örtl. Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO)

3.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO), gemessen von der bestehenden mittleren Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenwand mit Außenfläche Dach, wird folgendermaßen festgelegt:
bei III Vollgeschossen auf 8,00 m
bei IV Vollgeschossen auf 11,00 m

3.2 Dächer
(§ 73 (1) LBO)

3.2.1 Dachform und Dachneigung

Für Gebäude gilt der Planeinschrieb der jeweiligen Nutzungsschablone. Flachdächer sind zu begrünen.

Garagen sind mit mindestens 20° geneigten Dächern auszuführen, soweit sie nicht in das Dach des Hauptgebäudes miteinbezogen werden können.

3.2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster

Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie nicht ein Viertel der dazugehörigen Trauflänge überschreiten und der Abstand vom Ortgang mindestens 2,0 m, von der Traufe mindestens 1,20 m beträgt.
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen sofern sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.
Liegende Dachfenster sind in der der Straße zugewandten Dachfläche bis zu einer Größe von 1,00 m² je Dachfenster zugelassen.
Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind je Dachfläche gleichzeitig nicht zulässig.

3.2.3 Energiegewinnungsanlagen (Solaranlagen) bedürfen einer Baugenehmigung.

3.2.4 Dachdeckung

Die Dächer sind in Ziegel bzw. ziegelförmiger Deckung mit rotbrauner, nichtglänzender Farbe auszuführen.

3.3 Gestaltung der Fassade
(§ 73 (1) 1 LBO)

Als Außenverkleidung ist unzulässig:
Glas, glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, geschliffene Werk- oder Kunststeine, Asbestzementplatten (auch gesandelt), bituminöse Platten, Kunststofftafeln oder -platten sowie Metalle mit glänzender Oberfläche.
Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.
Aneinanderstoßende Traufen müssen gleich hoch sein.
Als Farbanstrich dürfen sehr helle und sehr dunkle Farbtöne nicht verwendet werden (Remissionswerte von 0-15 und 80-100).
Garagenaußenwände sind zur Hälfte zu begrünen.

3.4 Antennen
(§ 73 (1) 3 LBO)

Antennen und Anlagen zum Stallitenempfang bedürfen einer Baugenehmigung.

4.0 HINWEISE

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten "Sanierungsgebietes Dorf" sowie der Gestaltungssatzung vom 22.11.1990.

KREIS	HEILBRONN
STADT	LAUFFEN a.N.
BEBAUUNGSPLAN	"BAHNHOFSTRASSE VI" (ZWISCHEN BAHNHOF-, WEIN-, GARTEN- UND HEILIGKREUZSTRASSE)
LAGEPLAN	VOM 20.03.1991/27.03.1991/15.12.1993 (01.03.1991) M 1:250

STAND DER PLANUNTERLAGEN

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Die am ... erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB). Heilbronn, den 25. Feb. 1994 Landratsamt Schneider

STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND BEBAUUNGSPLANUNG

ERNST FREY
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
FREIER ARCHITEKT • DIPL.-ING.
70376 STUTTGART (BAD CANNSTATT)
ERWIN-HAGELOH-STR. 78
TEL.(0711)547054 • FAX.(0711)546801

VERFAHRENSVERMERKE

	Aufstellungsbeschluß § 2 (1) BauGB	am	22.11.1990
	Bekanntmachung des Aufstellungbeschlusses § 2 (1) BauGB	am	20.12.1990
	Beschluß über die Bürgerbeteiligung § 3 BauGB	am	22.11.1990
	Anhörung	vom / bis	28.12.1990 / 29.01.1991
	Auslegungsbeschluß/ Entwurfsfeststellung	am	27.03.1991
	Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB (Entwurf)	vom / bis	17.05.1991 / 18.06.1991
	Satzungsbeschluß § 10 BauGB	am	15.12.1993
	~~Genehmigung~~ angezeigt (§ 11 BauGB) / nicht beanstandet	am / am	10.02.94 / 25.02.94
	Inkrafttreten § 12 BauGB	am	10.03.94
	~~Entschädigungsansprüche erloschen (§ 44 BauGB)~~	~~am~~	

AUSGEFERTIGT Stadt Lauffen a.N., den 14.03.94

Bürgermeister Kübler