

**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. I. 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 08.08.1985 (GBl. S.617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S.760).

**A) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO**

- MI Mischgebiet, s. Text
- GE eingeschränktes Gewerbegebiet, s. Text
- JH Fläche für den Gemeinbedarf/Jugendhaus/Sport/Freizeit

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

- GRZ GE/e 0,6 Grundflächenzahl
- GFZ GE/e 1,8 Geschosflächenzahl
- Z = III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- WH MI 14,0m maximale Wandhöhe
- WH GE/e 10,0m maximale Wandhöhe bei Z = II

- WH GE/e 12,5m maximale Wandhöhe bei Z = III
- FH MI 15,3m maximale Firsthöhe
- FH GE/e 14,0m maximale Firsthöhe
- o offene Bauweise, MI
- ho halboffene Bauweise, GE/e
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Gehweg
- Straße
- P öffentliche Parkflächen
- P öffentliche Parkflächen mit besonderer Zweckbindung

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

- Pflanzzwang mit Bäumen
- Pflanzzwang, mittelkroniger Baum

**GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE, § 9 (1) 21 und (6) BauGB**

----- öffentliches Geh- und Fahrrecht

**RECHTSVORSCHRIFTEN AUF LANDESRECHT UND SONSTIGE, § 9 (4) BauGB**

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, §§ 1 (4) + 16 (5) E

- FD/g Flachdach als Gründach
- PD Pultdach
- 13° - 27° Dachneigung
- ← Firstrichtung
- F First

**B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO**

**1.1 Mischgebiet, § 6 BauNVO**

ausschließlich zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Wohngebäude, mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz); der Nutzungsanteil soll hierbei 30 v. Hundert nicht überschreiten.

nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten im Sinne der § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

**1.2 Gemeinbedarfsfläche Jugendhaus/Sport/Freizeit, § 9 (1) 5 BauGB**

Zulässig ist: Jugendhaus, Sport-/Freizeitfläche.

**1.3 eingeschränktes Gewerbegebiet, § 8 BauNVO**

ausschließlich zulässig sind:

- Handwerksbetriebe und nichtstörende, produzierende Gewerbebetriebe aller Art
- 1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wobei die Größe der freien Lagerplätze max. 20 % der Grundstücksfläche betragen darf
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3. Tankstellen

Lebensmitteleinzelhandelsläden und Vergnügungsstätten werden ausdrücklich ausgeschlossen!

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz).

**2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, § 9 (1) 2 BauGB**

**2.1 im Mischgebiet gilt die offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO**

**2.2 im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt die halboffene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung an den westlichen Grundstücksgrenzen, § 22 (4) BauNVO**

**2.3 die Abstandsflächen regeln sich in der/an**

- a) offenen Bauweise nach §§ 5 und 6 LBO
- b) halboffenen Bauweise nach § 5 (1) 2 LBO für die mögliche Grenzbebauung an den westlichen Grundstücksgrenzen
- c) Baulinien nach § 5 (1) LBO für die nach Planungsrecht festgesetzte Grenzbebauung.

**3. WANDHÖHEN, § 9 (4) BauGB**

**3.1 als Bezugspunkt gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wand- oder Firsthöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.**

**3.2 Mischgebiet : MI**  
max. Firsthöhe im Mittel FH = 15,30  
max. Wandhöhe im Mittel WH = 14,00

**3.3 eingeschränktes Gewerbegebiet = GE/e**  
max. Wandhöhe im Mittel bei Z = II 10,0 m  
bei Z = III 12,5 m  
max. Firsthöhe im Mittel bei Z = III 14,0 m.

**4. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN, § 9 (1) 1 BauGB und 31 BauGB**

- 4.1 Ausnahmsweise dürfen im GE/e die nördlichen Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen überschritten werden. Der Mindestabstand zum öffentlichen Gehweg von 1,75 m muß dabei eingehalten werden. Gleichzeitig darf die GRZ von 0,6 nicht überschritten werden.
- 4.2 Ausnahmsweise kann im GE/e die Festsetzung der Pultdachausformung zu Gunsten begrünter Flachdächer entfallen, wenn die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von II bzw. III unterschritten wird.
- 4.3 Ausnahmsweise können im GE/e neben begrünter Flachdächern und Pultdächern zusätzlich andere Dachformen zugelassen werden, wenn diese die max. zulässige Firsthöhe von 14 m, sowie die vorgeschriebenen Dachneigungen einhalten.
- 4.4 Ausnahmsweise darf die verbindlich festgesetzte Zahl der Vollgeschosse Z = II im GE/e unterschritten werden, wenn die mittlere Wandhöhe entlang der Bahnhofstraße mindestens 6,5 m beträgt.
- 4.5 Ausnahmsweise dürfen im MI die Baugrenzen überschritten werden, wenn die Obergrenze der GRZ mit 0,5 eingehalten wird.
- 4.6 Befreiungen richten sich generell nach § 31 (2) Baugesetzbuch.

**5. DÄCHER IM GE/e, § 9 (4) BauGB**

- 5.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude
  - a) nur Flachdächer (begrünt), Pultdächer
  - b) Dachneigung innerhalb 13° - 27°
  - c) Dacheindeckung: Titanzink, Trapezblech und ähnliches Material in natürlichen Materialfarben
  - d) Dachaufbauten, Dachausschnitte sind untersagt mit Ausnahme technischer Funktionen
  - e) Dachüberstände an Ortsgang und Traufe max. 80 cm mit Ausnahme von Eingangsvordächern, Rampen und Anlieferungszone
- 5.2 Hauptfirstrichtungen zwingend lt. eingetragener Planzeichen

**6. ÄUSSERE GESTALTUNG, § 9 (4) BauGB**

- a) MI-Gebiet: Putzverkleidung, keine grellen Farben  
Ausnahme: Parkhaus auch in Metallverkleidung möglich
- b) GE/e-Gebiet: Putz- oder Metallverkleidung, keine grellen Farben

**7. STELLPLÄTZE UND PARKFLÄCHEN, § 9 (4) BauGB**

sind in ihrer Anzahl gemäß § 37 LBO zu errichten.

**8. EINFRIEDUNGEN, § 9 (4) BauGB**

- 8.1 im Mischgebiet nur Metallzaun mit 1,80 m Höhe an der nördlichen Grundstücksgrenze zu den Gleisanlagen der DB-AG
- 8.2 im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Metallzäune mit 1,80 m Höhe und max. 0,15 m Sockelausbildung.

**9. GELÄNDE, § 9 (4) BauGB**

Veränderungen bis max. 300,00 m² und bis zu 1,00 m Höhe oder Tiefe sind genehmigungsfrei. Darüber hinausgehende Veränderungen sind genehmigungspflichtig und exakt darzustellen.

**10. WERBEANLAGEN IM GE/e, § 9 (4) BauGB, § 50 LBO**

ergänzend zu Anhang § 50 (1) Nr. 55 LBO wird eine max. Flächenbegrenzung für Werbeanlagen auf 5 % der betroffenen Wandflächen festgesetzt.

**11. GRÜNORDNUNG, § 9 (1) 15, 25 BauGB**

- a) die mit Pflanzzwang bezeichneten Flächen sind flächendeckend entsprechend der Artenliste (s. textl. Hinweise) einzuzugrünen. Pro 100 m² Grundfläche ist jeweils 1 mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern und Bodendeckern flächendeckend auszufüllen.
- b) im GE/e sind 20 % der privaten Grundstücksflächen nach § 9 (1) LBO gärtnerisch anzulegen.

In diese Flächen können Stellplätze eingerechnet werden, wenn diese mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster wasserdurchlässig errichtet werden.

Pro Baugrundstück bzw. pro 2.000,00 m² Grundfläche sind jeweils mindestens 2 mittel- oder großkronige Bäume, entsprechend der Artenliste (s. textliche Hinweise), zu pflanzen.

Die konkrete Bepflanzung und gärtnerische Anlage der Baugrundstücke ist mit Außenanlagen- und Bepflanzungsplänen nachzuweisen.

**12. MASSNAHMEN GEGEN ÜBERFLUTUNG, § 9 (4) BauGB**

der Einbau von Rückflutventilen wird verbindlich vorgeschrieben.

**C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- bestehende Grenzen
- bestehender Kanal
- Flurstücksnummer
- Höhenkoten
- bestehende Gebäude
- Böschung
- Bahnanlage
- geplanter Abbruch bestehender Gebäude
- mögliche Parzellierung

STADT LAUFFEN a. N. LANDKREIS HEILBRONN

**Bebauungsplan "Bahnhofstraße X"**

Entwurf und Bearbeitung durch das Stadtbauamt der Stadt Lauffen a.N., in der Fassung vom 25.03.2001

Jürgen Stachl, Bürgermeister

Verfahren:

- Aufstellungsbeschluss**  
am 14.07.1999 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 BauGB)
- Beteiligung der Bürger**  
nach § 3 Abs. 1 BauGB am 09.09.1999.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
nach § 4 Abs. 1 BauGB, lt. Anschreiben vom 03.09.1999
- Billegungs- und Auslegungsbeschluss (Entwurfsfeststellung)**  
am 11.07.2001
- Einmonatige öffentliche Auslegung**  
nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2001 bis 28.08.2001.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
nach § 4 Abs. 1 BauGB, lt. Anschreiben vom 17.07.2001
- Satzungsbeschluss**  
nach § 10 BauGB vom 10.10.2001.
- Genehmigung**  
beim Landratsamt Heilbronn nach § 11 Abs. 3 BauGB am 29.11.2001 Az 30/621.41
- Inkrafttreten**  
Der Abschluss des Genehmigungsverfahrens wurde am 13.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Lauffen a.N., den 19.12.01

Klaus-Peter Waldenberger  
Bürgermeister

