



**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.05.1997 (BGBl. S. 214), berichtigt BGBl. I 1998, S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760).

**Aufhebungen**

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

- A) VERBINDLICHE FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**
- WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB wegfällig  
**ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO**  
Allgemeins Wohngebiet, s. Text  
**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO.**
  - GRZ** Grundflächenzahl, s. Planeintrag
  - GFZ** Geschößflächenzahl, s. Planeintrag
  - Z** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, s. Planeintrag
  - Ⓜ** Zahl der Vollgeschosse zwingend, s. Planeintrag
  - BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN § 9 (1) 2 auGB, §§ 22, 23 BauNVO**
  - offene Bauweise**  
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
  - besondere Bauweise (Grenzbaue innerhalb des Baustrafens)**
  - Baugrenze**  
**FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR, § 9 (1) 11 UND (6) BauGB**
  - Gehweg**
  - Strasse/Fahrbahn**
  - P** öffentliche Parkflächen
  - freizuhaltenen Sichtflächen an Straßeneinmündungen**

- ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15, 20, 25 und 9 (6) BauGB**
- Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen**
  - GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 und (6) BauGB**
  - Leitungsrecht der Erschließungsträger**

- RECHTSVORSCHRIFTEN AUF LANDESRECHT UND SONSTIGE, §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) + 16 (5) BauNVO**
  - SD** Satteldach
  - WD** Walmdach
  - PD** Pultdach
  - 7° - 30°** Dachneigung, s. Planeintrag
  - First- und Gebäudehauptrichtung**
  - F** First
  - Ga** Garagen
  - GGa** Gemeinschaftsgaragen
  - GSt** Gemeinschaftliche Stellplätze
  - S** Spielplatz
  - Garagenzufahrt

- C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- Ⓜ** Parzellennummer
  - mögliche Parzellierung
  - Füllschema der Nutzungsschablone
  - bestehende Grenzen
  - 8532** Flurstücks Nr.
  - 175.75** Höhenkoten
  - bestehende Gebäude

- D) HINWEISE DURCH TEXT**
- 1. MASSNAHMEN GEGEN ÜBERFLUTUNG, § 9 (4) BauGB**
- Der Einbau von Rückflutventilen wird vorgeschrieben
  - Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Lauffener Schlinge" der Stadt Brackenheim
  - Einfriedigungen  
Die Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen sollte möglichst mit einer Hecke bis zu einer Höhe von max. 0,8 m ausgeführt werden.

- B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO**
- Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO  
Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Bei dem Mass der baulichen Nutzung sind die anrechenbaren Unter- bzw. Dachgeschosse den Zahlen der echten Vollgeschosse mit +U bzw. +D angefügt.
- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB**
- im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO, entsprechend den Einschrieben im Plan
  - Garagen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig
  - Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
  - Das im Plan dargestellte Hausschema für die Stellung der baulichen Anlagen (First parallel zur Längsseite) ist verbindlich.
  - Bei Garagen ist zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0m einzuhalten. Sammelgaragen sind als Fertigteilgaragen auszuführen.
- 3. Wandhöhen, Höhenlage, Aufschüttungen, § 9 (4) BauGB**
- Gebäudehöhe (Höchstmass zwischen festgelegter Geländeoberkante, i.d.R. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut), pro anrechenbaren Vollgeschosß max. 3.5m.
  - Die Höhenlage der baulichen Anlagen darf bei der EG-Fußbodenhöhe max. 0.5m im Mittel über festgelegtem Gelände betragen.

- 3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,6m zulässig.
4. Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude, § 9 (4) BauGB
- 4.1 Soweit nicht Flachdächer festgesetzt sind, gelten die Dachformen entsprechend dem Planeintrag.  
Allgemein sind Satteldächer u. Walmdächer mit gleicher Dachneigung symmetrisch auszuführen.  
a) Dachneigung innerhalb 7°-30°, s. Planeintrag  
b) Dachdeckung für Sattel- und Walmdächer naturrote Ziegeldeckung, für Pultdächer Blechdeckung mit Titanzink.
- 4.2 Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Dachausbildung durchgehend deckungsgleich und einheitlich auszuführen.
- 4.3 Hauptfirstrichtungen zwingend lt. eingetragenen Planzeichen.
- 4.4 Dachaufbauten sind nur als kubische Einzel oder Doppelgauben für reine Belichtungs Zwecke im inneren 2/3-Bereich der Dachfläche bei mindestens 25° Dachneigung zulässig.  
Die Ansichtshöhe am Schnittpunkt der Gaube Vorderkante Dachhaut darf maximal 1,40m betragen.  
Der Abstand der Oberkante Dachhaut Gaube zum First muß mindestens 0,5m betragen, der Abstand der Gauben untereinander mindestens 1,0m, der Abstand zur Traufe mindestens 3 Ziegelreihen.  
Die Verkleidung der Dachgauben hat in Blechdeckung zu erfolgen. Sattel- und Schleppegauben sind unzulässig.
5. Äußere Gestaltung, § 9 (4) BauGB
- a) Fassaden sind ausschliesslich in Putz- oder Holzverkleidung zulässig.  
b) Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind die Wandverkleidungen einheitlich in Putz- oder Holz auszuführen. Gleiches gilt für die Farbgebung.
6. Anlagen für alternative Energiegewinnung durch
  - Solaranlagen
  - Photovoltaikanlagen
  - Wärmepumpen
 sind allgemein zulässig.  
a) b) an Fassaden und Dachflächen, wenn
  - bei Fassaden: der durch die sichtbare Energieanlage belegte Fassadenteil pro Hausseite max. 2/3 der Ansichtshöhe beträgt.  
Die Fassadenelemente sind nur in Rechteckform zulässig. Die Flächen sind zusammenzufassen.
  - bei Dächern: max. 2/3 der Dachfläche im inneren Dachbereich nur in Rechteckform. Flächen sind zusammenzufassen.
- 6.2 Wärmepumpen dürfen den öffentlich-rechtlichen Belangen nicht widersprechen.
- 6.3 Windenergiegewinnungsanlagen, z.B. Windräder sind generell unzulässig.

STADT LAUFFEN A.N. LANDKREIS HEILBRONN

**Bebauungsplan "Weststadt I"**  
4. Änderung

Entwurf und Bearbeitung durch das Stadtbaumaster der Stadt Lauffen a.N., in der Fassung vom 23.05.2001

Verfahren:

- Aufstellungsbescheid**  
am 28.03.2001 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 BauGB) nach § 3 Abs. 1 BauGB am 05.04.2001
- Beteiligung der Bürger**  
nach § 4 Abs. 1 BauGB, 11. Anschreiben vom 04.05.2001
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
nach § 4 Abs. 1 BauGB, 11. Anschreiben vom 04.05.2001
- Billegungs- und Auslegungsschluß (Entwurfsschluß)**  
am 1. Juli 2001
- Einmonatige öffentliche Auslegung**  
nach § 3 Abs. 2 BauGB von 2. Juli 2001 bis 2.8. Aug. 2001
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
nach § 4 Abs. 1 BauGB, 11. Anschreiben vom 17. Juli 2001
- Satzungsbescheid**  
nach § 10 BauGB vom 1. Okt. 2001
- Inkrafttreten**  
Der Satzungsbescheid wurde am 1.8. Okt. 2001 urförmlich bekanntgemacht

Der Bebauungsplan mit Begründung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft

Lauffen a.N., den 6. Nov. 2001  
Waldenberger  
Bürgermeister