

### 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=6,2** max. Traufhöhe, bezogen auf EFH, § 16 (2) i.V.m. § 18 BauNVO
- GH=...** max. Gebäudehöhe, bezogen auf EFH, § 16 (2) i.V.m. § 18 BauNVO
- EFH=...** max. Erdgeschossfußbodenhöhe (OK, Fertigfußboden) in m u. NN § 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO

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

- o** Offene Bauweise § 22 (1),(2) BauNVO
- D** Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig § 22 (1),(2) BauNVO
- a1, a2...** Abweichende Bauweise § 22 (1),(2) BauNVO
- B** Baulinie § 23 (1),(2) BauNVO
- TH=6,2** max. Traufhöhe, bezogen auf EFH, § 16 (2) i.V.m. § 18 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- EFH=...** max. Erdgeschossfußbodenhöhe (OK, Fertigfußboden) in m u. NN § 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO
- B** Baulinie § 23 (1),(2) BauNVO

### Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsgrün
- Feldweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkierungsfläche

### Grünflächen und übrige Flächen

- 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

- Anpflanzungen von Bäumen gemäß Liste "Baumpflanzungen in den Straßenräumen" § 9 (1) 25a BauGB
- Anpflanzungen von Hecken § 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, Fischhöhen, Traufhöhen usw.
- Flächen f. Gärten, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
- Flächen f. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
- Hauptfahrrichtung bei Sattel-, Warm- und Puttdächern § 9 (1) 2 BauGB
- Bereich ohne Aus- und Einfahrt § 9 (1) 11 BauGB
- Gefällrichtung des Puttdaches § 9 (1) 2 BauGB

### Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- SD** Satteldach § 74 (1) LBO
- WD** Walmdach, einseitig, Zeltdach als Sonderfall § 74 (1) LBO
- FD** Flachdach § 74 (1) LBO
- PD** Puttdach § 74 (1) LBO
- WD** Walmdach, einseitig, Zeltdach als Sonderfall § 74 (1) LBO
- FD** Flachdach § 74 (1) LBO
- PD** Puttdach § 74 (1) LBO

### Kennzeichnungen und nichtrechtliche Übernahme

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

### Füllschema der Nutzungsschablone

<b>WA 7</b>	TH = 6,2	Baugrubenfläche nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung	max. Traufhöhe (TH) oder max. Gebäudehöhe (GH) bezogen auf festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
<b>o</b>	0,4	Bauweise	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
			Dachform
			Dachneigung

### A. PLANUNGSRECHTLICHE 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 Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen.

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

Entsprechend der Nutzungsschablone 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 (GH).  
Die jeweils zulässige Traufhöhe wird zwischen der festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, 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 0,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Falls im Plan kein Zahlenwert für die EFH eingetragen ist, gilt als festgelegte Geländeoberfläche die Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen 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 Nachbarparzellen einhalten.  
3.2 Abweichende Bauweise a1  
Hauptgebäude müssen an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Hieron 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 Grundstücksfläche bei Sattel- und Walmdächern ist im Bebauungsplan eingetragene Hauptfahrrichtung 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 Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind offene und nicht überdachte Stellplätze innerhalb der Vorgartengebiete zwischen Erschließungsstraßen und den Baugrenzen zulässig. Die Garagenzufahrten 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 Grundstücksflächen errichtet werden. In den ausschließlich für Nebenanlagen genehmigten Flächen darf auf einem Grundstück nur eine Nebenanlage errichtet werden, wenn diese 15 cm umbauten Raum und 2,40 m Höhe nicht überschreitet.

### 6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist Hinweis für die Ausführung.  
7. Pflanzangebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB

### 7. Pflanzangebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pfl 1: Pflanzgebiet für den Bereich der nordwestlichen Grünflächen  
Anlage einer Streuobstwiese mit Kinderspielplatz  
- Ansatz mit standortgerechter Gras-/Mischung regionaler Herkunft  
- Pflanzung von Obstgehölzen gemäß Pf 5  
Pfl 2: Pflanzgebiet für die Eingrünung des südlichen Ortsrandes  
Anpflanzung einer Baum-/Strauchhecke, 3-reihig, Pflanzreife 1m x 1m  
- Pinus avium, Vogel-Kirsche, Hestee, Zw., 150-200  
- Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Zw., 80-100  
- Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball, Zw., 80-100  
- Crataegus monogyna, Engriß, Weißdorn, Hestee, Zw., 100-120  
- Ligustrum vulgare, Liguster, Zw., 80-100  
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Zw., 80-100  
Pfl 3: Anpflanzung von *Prunus avium* 'Birnba' 'Gefällbildende Vogel-Kirsche  
Hochstamm, 3xv., m. Ds., SHJ 20-25  
Pfl 4: Anpflanzung von *Prunus serotina*, Nelken-Kirsche  
Hochstamm, 3xv., m. Ds., SHJ 18-20  
Pfl 5: Anpflanzung von Obstgehölzen  
Hochstamm, Zw., SHJ 10-12  
Baumarten:  
Apfel, Birkapfel, Brettschager, Bergapfel, Glockenapfel, Grauerstein, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsbacher, Zabergru-Renette  
Birken: Clapps-Lieblich, Bunte Juhl-Birne, Gute Graue, Gelbe Köster, Schweizer Wasserbirne  
Zwetschen: Deutsche Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche  
Kirschen: in Sorten

### 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 angrenzenden Grundstücke zu gewähren. Geh- und Leitungsrechte dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden.

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

Randeneinfassungen mit Hinterbeton, Beleuchtungsarmen sowie Böschungflächen 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 Planzeichnung-Nutzungsschablone auszuführen.  
Dachaufbauten (Gaupen, Wiederkriecher, etc.) und Zwerchhäuser sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.  
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und eingeschossige Nebenanlagen sind mit Flach- oder Puttdächern mit einer Neigung von höchstens 10° auszuführen.

#### 2. Anzahl der notwendigen Stellplätze

Bei Einzelhäusern ("Freistehendes Einfamilienhaus") sowie Doppelhäusern mit nur einer Wohneinheit sind zwei Stellplätze bei Hausgruppen („Reihenhaus“) und Geschloßwohnbau sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Wenn bei der Berechnung der Zahl notwendiger Pkw-Stellplätze Bruchteile entstehen, ist auf die nächsthöhere 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 Lenkung 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 Modellieren des Geländes darf der Böschungswinkel max. 30° betragen.

#### 5. Gestaltung Gartentflächen

Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen oder dauerhaft zu begrünen. Wege, offene Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen innerhalb der Baugrundstücke sind mit wasserundurchlässigen Belägen, z.B. mit Rasengittersteinen, Rasengittersteinen, scharfkantigen Plaster oder wasserundurchlässigen 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 einzugraben und mit einer Verkleidung zu versehen und gegen den öffentlichen Raum abzusichern.

#### 7. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

#### 8. Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

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

#### C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

##### 1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

##### 2. Bodendenkmale

Im Falle von Bodendenkmalen ist die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Auf die Beachtung von § 20 Denkmalschutzgesetz (Meldepflicht) wird hingewiesen.

##### 3. Grundwasserschutz

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 (insbes. § 37 (4) WG).  
Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.

##### 4. 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 starker Konsistenz. Bereiche sind nichtbindige Lockermaterialien eingeschaltet. Die Festgesteigertiefe liegt ca 3 m unter Gelände. Im mittleren bis östlichen Bereich liegt die Festgesteigertiefe zwischen 0,1 bis 1 m unter Gelände. Im gesamten Plangebiet wurde im Zuge der Baugrunderkundung kein Grundwasser angetroffen.  
Für das Plangebiet liegt ein Baugrunderlagen vor, das bei der Stadt Lauffen eingesehen werden kann. Auf Grund der stark inhomogenen Untergrundverhältnisse im westlichen Planungsbereich ist ggf. eine zusätzliche objektbezogene Baugrunderkundung erforderlich.  
Alltats sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugrubes Abtätigkeiten angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

##### 5. Immissionen durch Weinberge

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

##### 6. Nutzung Niederschlagswasser

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



ÜBERSICHTSPLAN MASSSTAB 1 : 5000

### Maßstab 1 : 500

LEHEN drei  
Freie Architekten  
SRL BDA  
Rosenbergstraße 52a  
70176 Stuttgart  
Tel. 0711 / 640 92 72

### 9. DEZEMBER 2009 / 3. FEBRUAR 2010 / xx.xx.2011

Stadtwahl 2009  
Stadtwahl 2010  
Stadtwahl 2011

### STADT LAUFFEN am Neckar

### BEBAUUNGSPLAN "Obere Seugen"

#### 2. Änderung und örtliche Bauvorschriften

Stadtverwaltung Lauffen am Neckar, den 9. Dezember 2009 / 3. Februar 2010 / xx.2011  
Wienken  
Stadtbauingenieur

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1995 (BGBl. I S.466)  
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S.900)

#### Verfahrensvermerke

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1995 (BGBl. I S.466)  
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S.900)

#### Zur öffentlichen Auslegung beschlossen durch Gemeinderat

am 11. Nov. 2009 § 2 (1) BauGB

#### Zur öffentlichen Auslegung beschlossen durch Gemeinderat

am 16. Dez. 2009 § 3 (2) BauGB

#### Bekanntmachung der öffentl. Auslegung

am 23. Dez. 2009 § 3 (2) BauGB

#### Öffentlich ausgelegt in der Zeit

am 4. Jan. 2010 bis 3. Feb. 2010

#### Satzungsbeschluss durch Gemeinderat

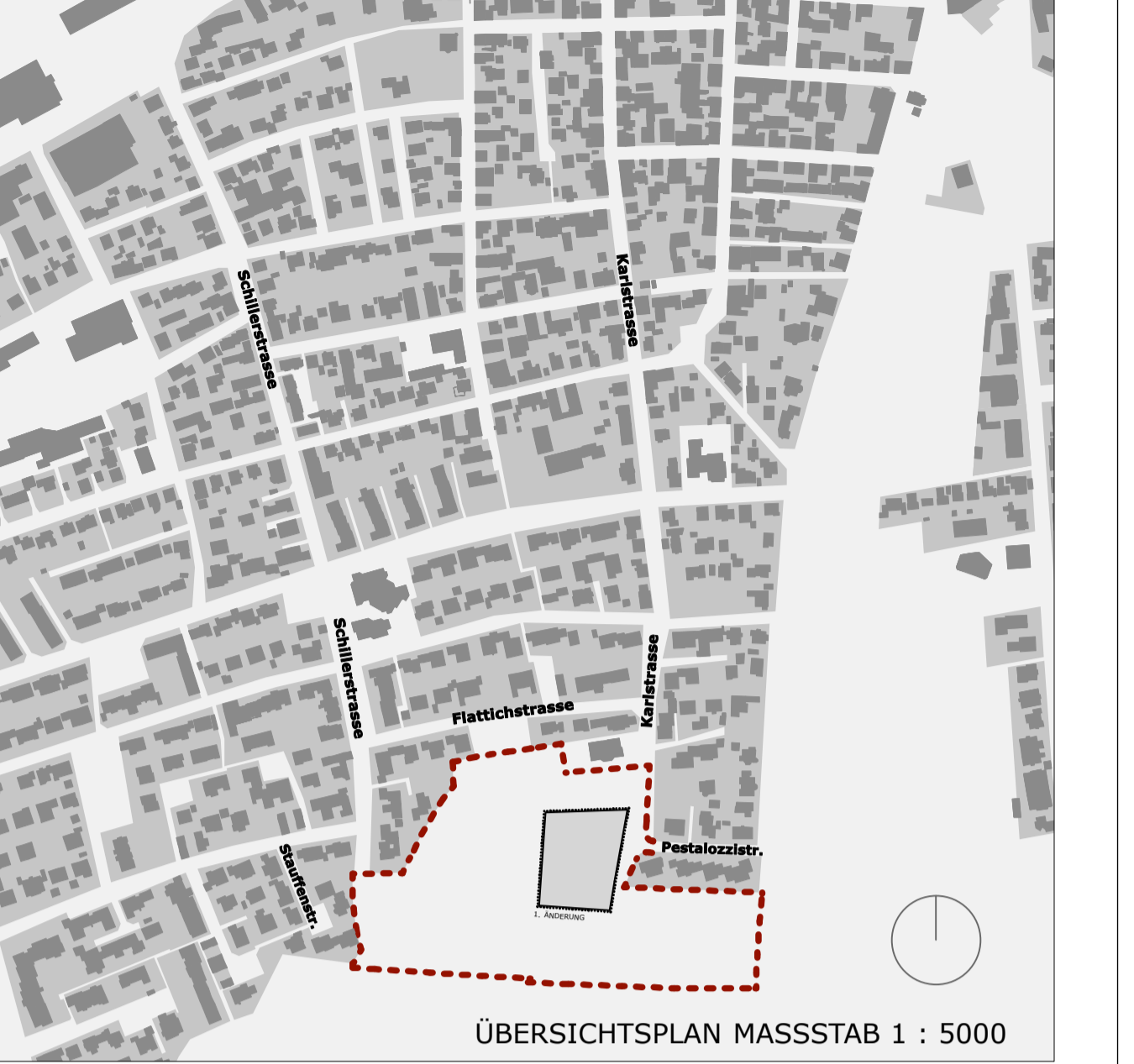
am 24. Feb. 2010 § 10 (1) BauGB

#### Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der örtlichen Bauvorschriften (Inkrafttreten des Bebauungsplans)

am 18. Mär. 2010 § 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 .....  
Klaus-Peter Waldenberger  
Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN MASSSTAB 1 : 5000

### Maßstab 1 : 500

LEHEN drei  
Freie Architekten  
SRL BDA  
Rosenbergstraße 52a  
70176 Stuttgart  
Tel. 0711 / 640 92 72

### 9. DEZEMBER 2009 / 3. FEBRUAR 2010 / xx.xx.2011

Stadtwahl 2009  
Stadtwahl 2010  
Stadtwahl 2011

### STADT LAUFFEN am Neckar

### BEBAUUNGSPLAN "Obere Seugen"

#### 2. Änderung und örtliche Bauvorschriften

Stadtverwaltung Lauffen am Neckar, den 9. Dezember 2009 / 3. Februar 2010 / xx.2011  
Wienken  
Stadtbauingenieur

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1995 (BGBl. I S.466)  
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S.900)

#### Verfahrensvermerke

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1995 (BGBl. I S.466)  
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S.900)

#### Zur öffentlichen Auslegung beschlossen durch Gemeinderat

am 11. Nov. 2009 § 2 (1) BauGB

#### Zur öffentlichen Auslegung beschlossen durch Gemeinderat

am 16. Dez. 2009 § 3 (2) BauGB

#### Bekanntmachung der öffentl. Auslegung

am 23. Dez. 2009 § 3 (2) BauGB

#### Öffentlich ausgelegt in der Zeit

am 4. Jan. 2010 bis 3. Feb. 2010

#### Satzungsbeschluss durch Gemeinderat

am 24. Feb. 2010 § 10 (1) BauGB

#### Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der örtlichen Bauvorschriften (Inkrafttreten des Bebauungsplans)

am 18. Mär. 2010 § 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 .....  
Klaus-Peter Waldenberger  
Bürgermeister