



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**
 - o** Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 - GBH** max. Gebäudehöhe, bezogen auf EFH, § 16 (2) i.V.m. § 18 BauNVO
 - TH** max. Traufhöhe, 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**
 - 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

- 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
 - 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. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
 - Flächen f. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
 - Hauptfahrrichtung bei Sattel-, Warm- und Putzdächern § 9 (1) 2 BauGB
 - Flächen f. Abfallentsorgung § 9 (1) 11 BauGB
 - Gefällrichtung des Putzdaches § 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** Putzdach § 74 (1) LBO

- Kennzeichnungen und nichtrechtliche Übernahme**
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Bebauung aus Gestaltungsplan - Wohngebäude, Garage/Carport - Nebenanlagen
 - Böschung
 - Oberkante Erschließungsfläche - Höhe in m üNN - 197,20

Füllschema der Nutzungsschablone

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. 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.

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

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.

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 (GBH).

- 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 Nachbargebäuden 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 Putzdächern 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 Vorgartengrenzen zwischen Erschließungsstraßen und dem 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 Einzeleinstellen 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 gesondert ausgewiesenen 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**

Aufteilung der Verkehrsfläche ist Hinweis für die Ausführung.
- 7. Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Pfl 1: Pflanzgebiet für den Bereich der nordwestlichen Grünflächen

Anlage einer Streuobstwiese mit Kinderspielplatz

Ansatz mit standortgerechter Gras-Kraut-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 Hainbühl, Zw., 80-100
 - Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball, Zw., 80-100
 - Cornus monogyna, Englische Weidweide, Hestee, Zw., 100-120
 - Ligustrum vulgare, Liguster, Zw., 80-100
 - Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Zw., 80-100

Pfl 3: Anpflanzung von *Prunus avium* 'Prima' 'Gefüllblühende Vogel-Kirsche' Hochstamm, 3xv., m. Db., SHJ 20-25

Pfl 4: Anpflanzung von *Prunus serotina*, Nelken-Kirsche Hochstamm, 3xv., m. Db., SHJ 18-20

Pfl 5: Anpflanzung von Obstgehölzen Hochstamm, 3xv., SHJ 10-12

Baumarten: Apfel, Birkapfel, Brettschäger, Bergapfel, Glockenapfel, Grauerstein, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landhäuser, Zäberglu-Renette, Birnen: Clapp-Lieblich, Bunte Juli-Birne, Gute Graue, Gelbe Köster, Schweizer Wasserbirne, Zwetschen, Deutsche Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Kirschen: in Sorten

- 7.1 Flächenpflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Im Pflanzgebiet für den Bereich der nordwestlichen Grünflächen

Anlage einer Streuobstwiese mit Kinderspielplatz

Ansatz mit standortgerechter Gras-Kraut-Mischung regionaler Herkunft

Pflanzung von Obstgehölzen gemäß Pf 5
- 7.2 Anpflanzung in den Straßenräumen § 9 (1) 11 BauGB**

Pf 1 - Anpflanzung von *Acer pseudoplatanus*, Berg-Ahorn Hochstamm, 3xv., m. Db., SHJ 20-25

Pf 2 - Anpflanzung von *Prunus avium* 'Prima' 'Gefüllblühende Vogel-Kirsche' Hochstamm, 3xv., m. Db., SHJ 20-25

Pf 3 - Anpflanzung von *Prunus avium* 'Prima' 'Gefüllblühende Vogel-Kirsche' Hochstamm, 3xv., m. Db., SHJ 20-25

Pf 4 - Anpflanzung von *Prunus serotina*, Nelken-Kirsche Hochstamm, 3xv., m. Db., SHJ 18-20

Pf 5 - Anpflanzung von Obstgehölzen Hochstamm, 3xv., SHJ 10-12

Baumarten: Apfel, Birkapfel, Brettschäger, Bergapfel, Glockenapfel, Grauerstein, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landhäuser, Zäberglu-Renette, Birnen: Clapp-Lieblich, Bunte Juli-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 lr 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 Hinterbänken, Beleuchtungsarmen sowie Böschungsfächern 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 Nebenanlagen sind mit Flach- oder Putzdächern 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. Einfriedigungen, Stützmauern**

Einfriedigungen 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, schieferen Plaster oder wasserundurchlässigen Belägen anzulegen. Die nicht überbaubaren Flächen von Tiefgaragen oder sonstigen unterirdischen Nebenanlagen sind mit mindestens 50 cm Erdbedeckung und Begrünung auszuführen.
 - 6. Müllbehälterstandplätze**

Die Standorte für Müllbehälter sind einzuräumen 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 (siehe § 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 Baugrunderkundungsprotokoll vor, das bei der Stadt Lauffen eingesehen werden kann. Auf Grund der stark inhomogenen Untergrundverhältnisse im westlichen Plangebiet ist ggf. eine zusätzliche objektbezogene Baugrunderkundung erforderlich. Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugelbietes Altlasten angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.
 - 5. Immissionen durch Weinberge**

Im Anschluss an das Baugelbiet 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**

Unverschnitztes 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
StB, BDA
Feketics - Schenk - Schuster
Rosenbergstraße 52a
70176 Stuttgart
Tel. 0711 / 640 92 72

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

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
Wienken
Stadtbauingenieur

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.68)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1965 (GBl. 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)	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 Bebauungsplans)	am	§ 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