

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die arstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Allgemeines Wohngebiet

TH=.... bezogen auf EFH,

§ 16 (2) i.V.m.§ 18 BauNVO zwei Höhenang. als Mindest- und **EFH=...** (OK. Fertigfußboden) in m ü. NN als Höchstmaß, bezogen auf EFH,

nur Einzelhäuser zuläss Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig

→ § 22 (1),(2) BauNVO Abweichende Bauweise 22 (1),(4) BauNVO

§ 9 (1) 11 BauGB Aufteilung ist Richtlinie für die Ausführung) Straßenverkehrsfläche .1 Offene Bauweise

Öffentliche Parkierungsfläche

G Flächen zum Anpflanzen von

☐ § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Pfg 1,2. Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) 25a BauGB

§ 9 (1) 2 BauGB

Bereich ohne Aus- und Einfahrt § 9 (1) 11 BauGB

zenden Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Walmdach, einschl.

WD Zeltdach als Sonderfall

_____ § 74 (1) LBO

gunsten d. Eigentümer der angren-

den seitlichen Nachbargrenzen einhalten. .2 Abweichende Bauweise a1 Gebäudebreite, gemessen parallel zur Erschließungsstraße darf 15,0 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

3.4 Abweichende Bauweise a3 An den Erschließungsstraßen sind Gebäuderücksprünge im Abstand von höchstens 25 m einzuplanen (Gliederung der Fassade). Sie sind in einer Breite von mindestens 4,0 m. gemessen parallel zur Erschließungsstraße und einer Tiefe von mindestens 2,0 m auszuführen.

3.5 Abweichende Bauweise a4 Die Gebäudebreite, gemessen parallel zur Erschließungsstraße darf 30,0 m nicht

5.1 Oberirdische Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlager

gekennzeichneten Flächen Gehrechte und in den mit Ir gekennzeichneten Flächen

Geh- und Leitungsrechte dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden.

begründeten Fällen geringfügig abgewichen werden.

.1 Öffentliche Grünfläche, Quartiersplätze 1 und 2

sind mit Gebrauchsrasen RSM 2.3 anzusäen.

Baumart je Platz vorgeschrieben ist:

Acer platanoides und Sorten

Aesculus hippocastanum
Carpinus betulus
Fraxinus angustifolia 'Raywood'

Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'

Acer pseudoplatanus

Malus (Zierformen)

Prunus (Zierformen)

Platanus acerifolia

Aesculus x carnea 'Briotii'

Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu gewährleisten.

Sämtliche Bepflanzungen der Pflanzgebote sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei

Abgang durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann in

Die Quartiersplätze 1 und 2 sind mit Laubbäumen gem. Artenliste Pfg 1, Stammumfang 20/25

Spitz-Ahorn

Schmalblättrige Esche

ZierapfelAhornblättrige Platane

Zierkirschen

Kegel-Robinie

cm, als Hochstamm zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Rasenflächen

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden, wobei die Verwendung einer einheitlichen

hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb der Vorgartenflächen zwischen Erschließungsstraßer und den Baugrenzen bzw. den festgesetzten Flächen für Carports und Garagen zulässig. Die Garagenzufahrten sind mit einer Länge von min. 5 m so auszuführen, dass sie als Stellplätze genutzt werden können. Private Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Einstellplätzen sind in Tiefgaragen unterzubringer Tiefgaragen dürfen die Baugrenzen überschreiten. Nebenanlagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. In den ausschließlich für Nebenanlage gesondert ausgewiesenen Flächen darf auf einem Grundstück nur eine Nebenanlage errichtet werden, wenn diese 15 cbm überbauter Raum und 2,4 m Höhe nicht überschreitet. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Bauliche Anlagen (auch Garagen, Carports und Nebenanlagen) haben zu der öffentlichen Verkehrsfläche "Feldweg" einen Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Verkehrsflächen Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist Hinweis für die Ausführung. 8. Flächen mit Geh- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB Für die Erschließung sind in den mit fr gekennzeichneten Flächen Fahrrechte, mit gr

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahm

Gestaltungsplan - Wohngebäude, 197.20 - Höhe in m üNN -Garage/Carport - Nebenanlagen |||||||||| Wasserschutzgebiet - nachrichtliche Kennzeichnung des vorhandenen

Grenzpunkt ausgefallen = neu unvermarkt

Plangebiet Maßstab 1:500

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) die der Versorgung des Gebiets dienenden, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

snahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Betriebe des Beherbergungsgewerber sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen.

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

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

Entsprechend der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung sind festgesetzt: Maximale Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden) als maximale Gebäudehöhe (GBH), bei geneigten Dächern zusätzlich als Traufhöhe (TH). ind zwei Werte für die Gebäudehöhe angegeben, gelten diese als Mindest- und als

Die jeweils zulässige Traufhöhe wird zwischen der festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt de 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 Tiefgaragenfläche

ausnahmsweise auf bis zu 0,8 erhöht werden. Die im Plan eingetragenen EFH sind maximale Höhen und dürfen nur in begründeten snahmefällen um maximal 0,50 m überschritten werden. Sind in einem Abschnitt innerhalb der Baufenster zwei Zahlenwerte für die EFH eingetragen, i die jeweilige EFH für dazwischen liegende Gebäude in Bezug auf die Gebäudemitte geradlinig § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Wenn im Bebauungsplan nicht anders eingetragen, sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Sie müssen die Abstandsflächen und die Grenzabstände nach LBO zu Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus

Die Gebäudebreite, gemessen parallel zur Erschließungsstraße darf 25,0 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

Tilia platyphyllos Folgende Sträucher sind wahlweise zu verwenden: Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

überschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

I. Stellung der baulichen Anlagen Für die Stellung der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist bei Sattel- und Walmdächern die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung zwingend.

Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze, Stellplätze, Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Aufgrund der Lage an den Rebflächen, hat die Stadt Lauffen a.N. einen 7,50 m breiten Streife entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze erworben. Dieser Bereich wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen dient als Pufferstreifen zwischen den Oberirdische Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Bebauung. Zur Randeingrünung ist auf der Südseite des Baugebiets ein Streifen von 2,50 m mit klein- bi mittelkronigen Laubbäumen, als Hochstämme, Stammumfang mind. 18/20 cm und Sträuchern gem. Artenliste Pfg 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für jedes Grundstück ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Rasenflächen sind mit Landschaftsrasen – Standard ohne Kräuter RSM 7.1.1 anzusäen. Jegliche Ablagerungen, Befestigungen oder sonstiges bauliche Anlagen sind in der Pflanzfläche nicht zulässig. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre Alnus glutinosa 6. Müllbehälterstandplätze HainbucheWildapfel/ Holz-Apfel Carpinus betulus Malus sylvestris Die Standorte für Müllbehälter sind einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen und Prunus avium gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen. Pyrus pyraster - Wildbirne/ Holz-Birne Außenantennen Folgende Sträucher sind wahlweise zu verwenden: Schwarzer Holunder Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Viburnum lantana Wolliger Schneeball Rosa canina HundsroseGewöhnliche Hasel Corylus avellana Ligustrum vulgare - Rainweide, Liguster 9.6 Pflanzgebot auf privaten Flächen (Nord) PfG 5

Die festgesetzte Fläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Gehölzen gem. Artenliste Pfg 5, und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für jedes Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Rasenflächen sind mit Gebrauchsrasen RSM 2.3 oder

Jegliche Ablagerungen, Befestigungen oder sonstiges bauliche Anlagen sind in der Pflanzfläche Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre

Landschaftsrasen-Standard ohne Kräuter RSM 7.1.1 anzusäen.

Öffentliche Grünfläche, Quartiersplatz 3

Gebrauchsrasen RSM 2.3 anzusäen.

cer campestre und Sorten

er pseudoplatanus

Aesculus hippocastanum

Carpinus betulus

lalus (Zierformen)

Platanus acerifolia

Prunus (Zierformen)

Aesculus x carnea 'Briotii'

cer platanoides und Sorten

Fraxinus angustifolia 'Raywood'

Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'

verschiedenen Baumart zu bepflanzen.

unterschiedliche Baumarten vorzusehen:

Acer platanoides und Sorten

axinus angustifolia 'Raywood

Robinia pseudoacacia und Sorten

9.4 Öffentliche Grünfläche West (Grünzug) PfG3

Folgende Baumarten sind wahlweise zu verwenden:

9.5 Pflanzgebot auf privaten Flächen (Süd) PfG 4

Gleditsia triacanthos f. inermis

Gleditsia triacanthos 'Skyline'

Malus Arten und Sorten

Platanus Arten und Sorten

Pyrus Arten und Sorten

orbus aucuparia

Sorbus intermedia

Tilia Arten und Sorten

Prunus Arten und Sorten

Acer platanoides und Sorten

Robinia pseudoacacia und Sorten

Alnus glutinosa

Fraxinus excelsior

Sorbus aucuparia

Sorbus domestica

Euonymus europaea

Ligustrum vulgare

Rosa canina

Rosa rubiginosa

Salix purpurea

Salix viminalis

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Salix tiandra

Prunus avium

Prunus padus

3 Straßenbäume, Quartiersplatz 4 und 5

Der Quartiersplatz 3 ist mit Laubbäumen gem. Artenliste Pfg 6, Stammumfang 20/25 cm, al

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten in den Wohnstraßen ist jeweils ein

telkroniger Laubbaum gem. Artenliste Pfg 2, Stammumfang 20/25 cm, in offenen,

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden, wobei die Verwendung einer einheitlichen

Auf der öffentlichen Grünfläche im Westen des Baugebiets ist eine lockere Pflanzung aus

%. Rasenflächen sind als Gebrauchsrasen anzulegen und extensiv zu pflegen.

und 6-11 jährige) und in die öffentliche Grünfläche einzubinden.

einheimischen Bäumen, Stammumfang 20/25 cm und Sträuchern gem. Artenliste Pfg 3 zu

pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Rasenflächen sind als Gebrauchsrasen anzulegen und

extensiv zu pflegen. Der Flächenanteil der mit Sträuchern zu bepflanzenden Fläche beträgt

Anlage eines Kinderspielplatzes. Der Spielplatz ist nach Altersstufen zu gliedern (3-5 jährige

Baumart innerhalb einer Straße vorgeschrieben ist. Für die jeweiligen Straßenzüge sind jedoch

begrünten Pflanzflächen von mind. 4 m² als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu

Die Quartiersplätze 4 und 5 sind jeweils mit einer eigenen, von der Straßenbaumart

lochstamm zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Rasenflächen sind mit

Scharlach-Rosskastani

Schmalblättrige Esche

- Ahornblättrige Platane

Schmalblättrige Esche

Dornenlose Gleditschie

Dornenlose Gleditschie

Schwedische Mehlbeere

Gewöhnliche Hase

- Rainweide, Liguster

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Gewöhnlicher Schneeball

Hundsrose

Kegel-Robinie

Carpinus betulus Malus (in Arten und Sorten) Prunus (in Arten und Sorte Zierkirsche, Kirsche, Zwetschge Pyrus (in Arten und Sorten) Sorbus (in Arten und Sorten)

Folgende Sträucher sind wahlweise zu verwenden: Syringa (in Arten und Sorten) SchneeballHartriegelSommerfliederFelsenbirne Viburnum (in Arten und Sorten) Cornus (in Arten und Sorten) Buddleja (in Arten und Sorten) Amelanchier (in Arten und Sorten)

9.7 Pflanzgebot auf privaten Flächen (geschnittene Hecken an Quartiersplatz 1) PfG 7 C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Entlang der Nordseite des Quartiersplatzes 1 und des daran anschließenden Straßenzugs sind au

privatem Grund geschnittene Hecken gem. Artenliste Pfg7 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Fertighöhe der Hecke ca. 1,50 m; Pflanzenanzahl je Meter mind. 2,5 St.

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

2. Bodendenkmale

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

3. Grundwasserschutz - Wasserschutzgebiet "Lauffener Schlinge" Teile des Plangebiets liegen im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone IIIA) der Verordnung des andratsamts Heilbronn vom 1. Dezember 2003 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wasserfassung Wasserschutzgebiet (WSG) "Lauffener Schlinge" (WSG-Nr. 125023). Die

Abgrenzung des WSG ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Schutzgebietsverordnung steht ruf der Homepage der Stadt Lauffen a.N. zum Download bereit. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind für die Teile des Gebietes, die innerhalb

des Geltungsbereichs der Verordnung liegen, zwingend einzuhalten. Die Abgrenzung des WSG ist in der Planzeichnung dargestellt. Unmittelbar einzuhalten sind u.a.: Bohrungen sind anzeigepflichtig. Sonden bzw. Bohrungen zur Erdwärmenutzung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Versickern und Versenken von Abwässern ist verboten, ausgenommen sind das Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen bei günstiger

Intergrundbeschaffenheit und das breitflächige Versickern des auf sonstigen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über belebte Bodenschichten. Beim Neu- und Ausbau von Straßen sind die Anforderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) einzuhalten. Es müssen die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften getroffen werden. Beim Bau von Abwasserkanälen und -leitungen sind erhöhten Anforderungen an Bauausführung und Dichtheitsprüfung zu beachten. Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken sind das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" sowie die Verlege-Richtlinien der Rohrhersteller unbedingt einzuhalten. Insbesondere sind Vorrichtungen für Dichtheitsprüfungen während des Betriebs zu berücksichtigen. Hoftöpfe

Eine Verunreinigung der Böden durch den Baustellenbetrieb ist zu vermeiden. Die

und Treibstoff verlieren. Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen

Auffangwannen zu lagern. Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten.

verhindert. Verfüllte Arbeitsräume dürfen nicht zur Versickerung genutzt werden.

wassergefährdend sein. Für Anstriche an im Erdreich befindlichen Bauteilen sind

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies der Unteren

allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders zu

beachten und streng zu kontrollieren. Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl

abzustellen. Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in

Baustofflager sind so einzurichten, dass davon keine Grundwassergefährdung ausgeht.

Das Bauvorhaben ist zügig durchzuführen, damit die offene Baugrube so bald wie möglich

verschlossen wird. In der Nähe der offenen Baugrube dürfen wassergefährdende Stoffe (z.B

Dieselfass) nur in einer Auffangwanne gelagert werden. Eine Lagerung in der Baugrube ist

ordnungsgemäß entwässerten Flächen abzustellen. Es dürfen nur Bautoiletten mit dichten

untersagt. Fahrzeuge und Maschinen sind nur außerhalb der Baugrube auf befestigten und

ausschließlich wassermischbare Dichtungsanstriche ohne Lösemittelzusätze zu verwenden.

Arbeitsräume der Bauvorhaben sind so zu verfüllen, dass eine dichtende Schicht aus bindigem Material den direkten Zufluss von Oberflächenwasser in den Untergrund

ausgenommen der technischen Dachaufbauten einschl. Solaranlagen, mit einer extensiven achbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und Kontrollschächte sowie ggf. Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke beträgt mindestens 8 cm. In begründeten Stoßstellen dicht auszuführen Ausnahmefällen können Ausnahmen im Umfang der Begrünung zugelassen werden. Zulässig sind nur biologisch schnell abbaubare Schmierstoffe (z.B. Kettenschmieröle) und 10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers Folgende weitere Punkte sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu beachten:

Randeinfassungen mit Hinterbeton, Beleuchtungsmasten sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

Rainweide, Liguster

Spitz-Ahorn

- Eberesche

Sand-Birke

- Zierkirsche, Kirsche, Zwetschge

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Gehwegen,

Laubbäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und mit heimischer

Für jedes Baugrundstück ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum gem. Artenliste

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN . Äußere Gestaltung der Gebäude

zu beschränken. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen und -linien zulässig.

Maschendrahtzäune sind dort nur innerhalb einer lebenden Einfriedung erlaubt.

Einfriedigungen haben zu der öffentlichen Verkehrsfläche "Feldweg" einen Abstand von

ist, nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Beim Modellieren des Geländes darf der

zu begrünen. Wege, offene Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen innerhalb der

Rasengittersteinen, sickeroffenes Pflaster oder wassergebundenen Belägen anzulegen.

Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. mit Rasenfugensteinen,

Anpflanzungen haben zu der öffentlichen Verkehrsfläche "Feldweg" einen Abstand vor

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung und Begrünung auszuführen.

Einfriedigungen sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Bauliche Anlagen mit Flachdächern (auch Carports und Garagen mit Pultdächern) sind,

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Pfg 8 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Pfg 9: Pflanzgebot extensive Dachbegrünung

Acer platanoides (in Arten und Sorten)

Fraxinus excelsior (in Sorten)

Robinia ((in Arten und Sorten)

Sorbus (in Arten und Sorten)

Tilia (in Arten und Sorten)

9.9 Dachbegrünung PfG 9

Nutzungseinheit gehört.

3. Werbeanlagen

4. Einfriedigungen, Stützmauern

mindestens 1,0 m einzuhalten.

Böschungswinkel max. 30° betragen.

Sockelmauern sind nicht zulässig.

mindestens 1,5 m einzuhalten.

unterirdisch zu verlegen.

5. Gestaltung Gartenflächen, private Stellplatze

Der Abflussbeiwert soll mindestens 0,6 betragen.

8. Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Malus (in Arten und Sorten)

Prunus (in Arten und Sorten)

Pyrus (in Arten und Sorten)

9.8 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Acer campestre

Fagus sylvatica

Taxus baccata

Betula pendula

Carpinus betulus

Carpinus betulus

Ligustrum vulgare

Dachform und Dachneigung sind entsprechend der Planeinschrieb-Nutzungsschablone Dachaufbauten (Gaupen, Wiederkehren, etc.) und Zwerchhäuser sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Flachdächer sind mit einer Neigung von höchstens 5° auszubilden.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und eingeschossige Nebenanlagen sind mit Flachoder Pultdächern mit einer Neigung von höchstens 10° auszubilden. 2. Anzahl der notwendigen Stellplätze

Vasserbehörde im Landratsamt Heilbronn anzuzeigen und die Arbeiten sind einstweilen Bei Einzelhäusern ("freistehendes Einfamilienhaus") sowie Doppelhaushälften mit nur einer Wohneinheit sind zwei Stellplätze, bei Hausgruppen ("Reihenhaus") und Geschoßwohnbauten Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Wenn bei der Berechnung der Zahl Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten notwendiger Pkw-Stellplätze Bruchteile entstehen, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl Rohrmaterialien und Rohrverbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen. Stellplätze vor Garagen und Carports werden angerechnet, wenn der Stellplatz zur selben

Weitere Regelungen, die bei Maßnahmen in Wasserschutzgebieten zu beachten sind, enthalten insbesondere die jeweils geltenden Fassungen der

Baumaterialien für Bauteile, die sich im Untergrund befinden, dürfen nicht

Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS) vom 11.02.1994 (GBI, S. 182) Gebäudes einfügen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone Verordnung über die Grundsätze der guten fachlichen Praxis beim Düngen Düngeverordnung) vom 26. Januar 1996 (BGBl. I S. 118) Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) vom 10. November 1992 (BGBl. I S. 1887). Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete

Fäkalienbehältern aufgestellt werden.

Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten

Stützmauern und Auffüllungen an den Grundstücksgrenzen sind, soweit nichts anderes festgelegt eingesehen werden kann (Stadtbauamt). Bei der Bauausführung sind Abweichungen vom beschriebenen Befund nicht auszuschließen. Eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Boden- und Gesteinsschichten im Vergleich zu den ntersuchungsergebnissen sowie Folgerungen und Empfehlungen des geotechnischen Berichtes Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedigungen gem. Artenliste Pfg 7 als geschnittene Hecken sind daher erforderlich. Der geotechnische Bericht ersetzt keine Beurteilung im Einzelfall, mit dahinter- liegenden Spann- und Maschendrahtzäunen zulässig. Zwischen den Grundstücken insbesondere zu Gründungs- und Ausführungsfragen für einzelne Bauwerke. Hierzu kann es sind Einfriedigungen mit Hecken gem. Artenliste Pfg 7 oder hinterpflanzten Drahtzäunen zulässig. notwendig sein, projektbezogene Aufschlüsse durchzuführen. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden keine Hinweise auf Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

Für das Plangebiet wurde eine Übersichtserkundung durchgeführt, die bei der Stadt Lauffen

Mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen oder dauerhaft 5. Immissionen durch Weinberge

Im Anschluss an das Baugebiet 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.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen oder sonstigen unterirdischen Nebenanlagen sin 6. Nutzung Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück möglichst zurückzuhalten, in eine Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Ein Notüberlauf zum Kanal ist vorzusehen. Belange der Landwirtschaft

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht

Baden-Württemberg entspricht. Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftliche Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v 22.07.2011 (BGBI, S. 1509) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Stadtbaumeister

und örtliche Bauvorschriften

Stadtverwaltung Lauffen am Neckar, den 08. 10. 2014

8. Oktober 2014

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S.58) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBI. S.617) zuletzt geändert am 05.03.2010 (GBI. S.358 ber. S. 418)

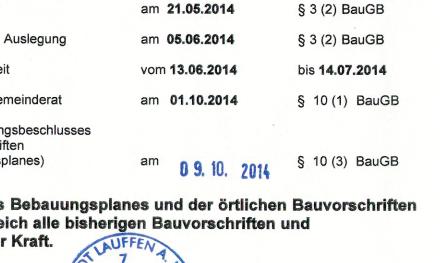
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat Zur öffentlichen Auslegung beschlossen durch Gemeinderat

Klaus-Peter Waldenberger

Bekanntmachung der öffentl. Auslegung Offentlich ausgelegt in der Zeit Satzungsbeschluss durch Gemeinderat Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der örtlichen Bauvorschriften

(Inkrafttreten des Bebauungsplanes)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.



am 28.03.2012

ÜBERSICHTSPLAN MASSSTAB 1:5000

Feketics - Schuster

70176 Stuttgart

STADT LAUFFEN am Neckar

BEBAUUNGSPLAN "Obere Seugen II"

Rosenbergstraße 52a

Tel. 0711 / 640 92 72