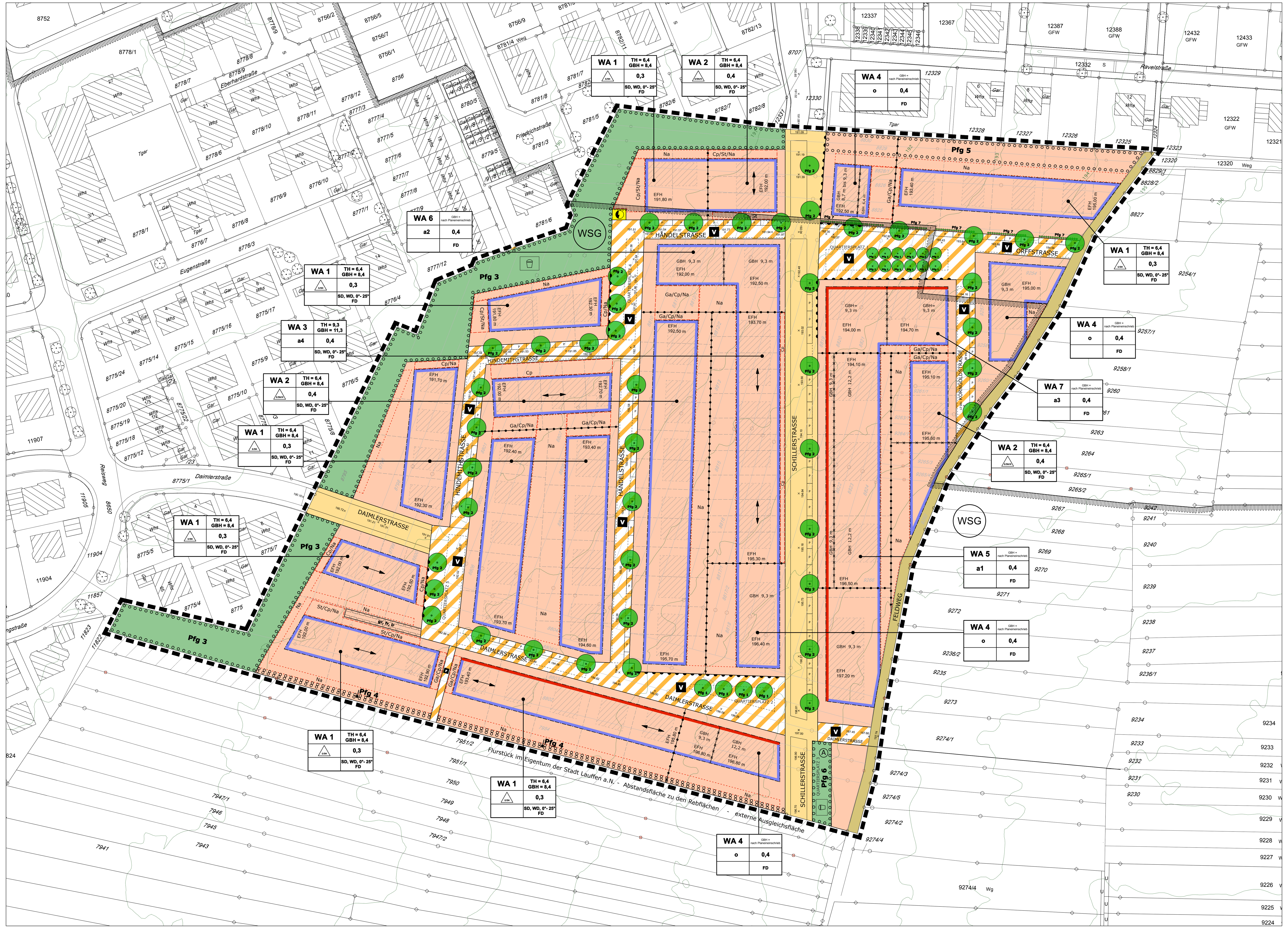

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — **§ 9 (7) BauGB**

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=.... — max. Traufhöhe, bezogen auf EFH, § 16 (2) i.V.m.§ 18 BauNVO
- GBH=.... — Gebäudehöhe als Höchstmaß, bei zwei Höhenang. als Mindest- und als Höchstmaß, 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
- E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (1),(2) BauNVO
- D — Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig, § 22 (1),(2) BauNVO
- H — Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig, § 22 (1),(2) BauNVO
- a1,a2.. — Abweichende Bauweise, § 22 (1),(4) BauNVO
- Baugrenze, § 23 (1),(3) BauNVO
- Baulinie, § 23 (1),(2) BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

(Aufteilung ist Richtlinie für die Ausführung)

- Straßenverkehrsfläche Gehweg
- Feldweg
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich -
- F — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger, Radfahrer -
- Verkehrsgrün
- P — Öffentliche Parkierungsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallensorgung

- Fläche für Versorgungsanlage -Elektrizität-, § 9 (1) 12 BauGB
- A — Fläche für Abfallentsorgung, § 9 (1) 14 BauGB

Grünflächen und übrige Flächen

- Öffentliche Grünfläche für Spiel und Aufenthalt, § 9 (1) 15 BauGB
- Spielplatz, § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Pf1 Pf2 — Anpflanzungen von Bäumen gemäß Liste "Baumpflanzungen in den Straßenräumen", § 9 (1) 25a BauGB
- Pfg 1,2.. — 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, der EFH
- Abgrenzung untersch. sonstiger Festsetzungen z.B. Gebäudehöhen, Traufhöhen, EFH usw.
- Hauptfirstrichtung bei Sattel- und Walmdächern, § 9 (1) 2 BauGB
- Ga/St/Na — Flächen f. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, § 9 (1) 4 BauGB
- Bereich ohne Aus- und Einfahrt, § 9 (1) 11 BauGB
- Na — Flächen f. Nebenanlagen, § 9 (1) 4 BauGB
- Fahr,- Geh- und Leitungsrecht zugunsten d. Eigentümer der angrenzenden Flächen, § 9 (1) 21 BauGB

Örtliche Bauvorschriften — § 74 LBO

- SD — Satteldach, § 74 (1) LBO
- WD — Walmdach, einschl. Zeltdach als Sonderfall, § 74 (1) LBO
- FD — Flachdach, § 74 (1) LBO

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Böschung
- vorgeschlagene Bebauung aus Gestaltungsplan - Wohngebäude, Garage/Carport - Nebenanlagen
- x 197.20 — Oberkante Erschließungsfläche - Höhe in m üNN -
- Wasserschutzgebiet - nachrichtliche Kennzeichnung des vorhandenen Wasserschutzgebietes (Zone III A)

○ Grenzpunkt endgültig
○ Grenzpunkt digitalisiert
⊗ Grenzpunkt ausgefallen = neu unvermarkt

Plangebiet Maßstab 1 : 500

0 1 5 10 20 30 40 50

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 7	TH = 6,2
o	0,4
	SD, WD, 0°-25° FD 0°-5°

Baugebiet Fläche nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung	max. Traufhöhe (TH) oder max. Gebäudehöhe (GBH) bezogen auf festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren 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 Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

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

2. 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).
Sind zwei Werte für die Gebäudehöhe angegeben, gelten diese als Mindest- und als Höchstmaß.

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 auf bis zu 0,8 erhöht werden.

Die im Plan eingetragenen EFH sind maximale Höhen und dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen um maximal 0,50 m überschritten werden.
Sind in einem Abschnitt innerhalb der Baufenster zwei Zahlenwerte für die EFH eingetragen, ist die jeweilige EFH für dazwischen liegende Gebäude in Bezug auf die Gebäudemitte geradlinig zu interpolieren.

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 Nachbargrenzen einhalten.

3.2 Abweichende Bauweise a1

Die Gebäudebreite, gemessen parallel zur Erschließungsstraße darf 15,0 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

3.3 Abweichende Bauweise a2

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

3.5 Abweichende Bauweise a4

Die Gebäudebreite, gemessen parallel zur Erschließungsstraße darf 30,0 m nicht überschreiten. 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 ist bei Sattel- und Walmdächern die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung zwingend.

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

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

Oberirdische Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb der Vorgartenflächen zwischen Erschließungsstraßen 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 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 cbm überbauter Raum und 2,4 m Höhe nicht überschreitet.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen — § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Bauliche Anlagen (auch Garagen, Carports und Nebenanlagen) haben zu der öffentlichen Verkehrsfläche „Feldweg" einen Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

7. Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

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 gekennzeichneten Flächen Gehrechte und in den mit lr gekennzeichneten Flächen Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu gewährleisten.
Geh- und Leitungsrechte dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden.

9. Pflanzgebote — § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Sämtliche Bepflanzungen der Pflanzgebote sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen geringfügig abgewichen werden.

9.1 Öffentliche Grünfläche, Quartiersplätze 1 und 2

Die Quartiersplätze 1 und 2 sind mit Laubbäumen gem. Artenliste Pfg 1, Stammumfang 20/25 cm, als Hochstamm zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Rasenflächen sind mit Gebrauchsrasen RSM 2.3 anzusäen.

Pfg 1
Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden, wobei die Verwendung einer einheitlichen Baumart je Platz vorgeschrieben ist:

Acer campestre und Sorten	- Feld-Ahorn
Acer platanoides und Sorten	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	- Scharlach-Rosskastanie
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	- Schmalblättrige Esche
Malus (Zierformen)	- Zierapfel
Platanus acerifolia	- Ahornblättrige Platane
Prunus (Zierformen)	- Zierkirschen
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	- Kegel-Robinie

9.2 Öffentliche Grünfläche, Quartiersplatz 3

Der Quartiersplatz 3 ist mit Laubbäumen gem. Artenliste Pfg 6, Stammumfang 20/25 cm, als Hochstamm zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Rasenflächen sind mit Gebrauchsrasen RSM 2.3 anzusäen.

Pfg 6

Acer campestre und Sorten	- Feld-Ahorn
Acer platanoides und Sorten	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	- Scharlach-Rosskastanie
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	- Schmalblättrige Esche
Malus (Zierformen)	- Zierapfel
Platanus acerifolia	- Ahornblättrige Platane
Prunus (Zierformen)	- Zierkirschen
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	- Kegel-Robinie

9.3 Straßenbäume, Quartiersplatz 4 und 5

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten in den Wohnstraßen ist jeweils ein mittelkroniger Laubbaum gem. Artenliste Pfg 2, Stammumfang 20/25 cm, in offenen, begrünten Pflanzflächen von mind. 4 m² als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Quartiersplätze 4 und 5 sind jeweils mit einer eigenen, von der Straßenbaumart verschiedenen Baumart zu bepflanzen.

Pfg 2
Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden, wobei die Verwendung einer einheitlichen Baumart innerhalb einer Straße vorgeschrieben ist. Für die jeweiligen Straßenzüge sind jedoch unterschiedliche Baumarten vorzusehen:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides und Sorten	- Spitz-Ahorn
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	- Schmalblättrige Esche
Gleditsia triacanthos f. inermis	- Dornenlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	- Dornenlose Gleditschie
Malus Arten und Sorten	- Apfel
Platanus Arten und Sorten	- Platanen
Prunus Arten und Sorten	- Kirschen
Pyrus Arten und Sorten	- Birnen
Robinia pseudoacacia und Sorten	- Robinie
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia Arten und Sorten	- Linde

9.4 Öffentliche Grünfläche West (Grünzug) PfG3

Auf der öffentlichen Grünfläche im Westen des Baugebiets ist eine lockere Pflanzung aus 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 25%. Rasenflächen sind als Gebrauchsrasen anzulegen und extensiv zu pflegen.

Anlage eines Kinderspielplatzes. Der Spielplatz ist nach Altersstufen zu gliedern (3-5 jährige und 6-11 jährige) und in die öffentliche Grünfläche einzubinden.

Pfg 3
Folgende Baumarten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides und Sorten	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia und Sorten	- Robinie
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde

Folgende Sträucher sind wahlweise zu verwenden:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Rainweide, Liguster
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Salix tiandra	- Mandel-Weide
Salix viminalis	- Korb-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

9.5 Pflanzgebot auf privaten Flächen (Süd) PfG 4

Hinweis:
Aufgrund der Lage an den Rebflächen, hat die Stadt Lauffen a.N. einen 7,50 m breiten Streifen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze erworben. Dieser Bereich wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen dient als Pufferstreifen zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Bebauung.

Zur Randeingrünung ist auf der Südseite des Baugebiets ein Streifen von 2,50 m mit klein- bis 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.

Pfg 4
Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel/ Holz-Apfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne/ Holz-Birne

Folgende Sträucher sind wahlweise zu verwenden:

Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Gewöhnliche Hasel
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 Landschaftsrasen-Standard ohne Kräuter RSM 7.1.1 anzusäen.

Jegliche Ablagerungen, Befestigungen oder sonstiges bauliche Anlagen sind in der Pflanzfläche nicht zulässig.

Pfg 5
Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus (in Arten und Sorten)	- Zierapfel, Apfel
Prunus (in Arten und Sorten)	- Zierkirsche, Kirsche, Zwetschge
Pyrus (in Arten und Sorten)	- Birne
Sorbus (in Arten und Sorten)	- Eberesche, Mehlbeere

Folgende Sträucher sind wahlweise zu verwenden:

Syringa (in Arten und Sorten)	- Flieder
Viburnum (in Arten und Sorten)	- Schneeball
Cornus (in Arten und Sorten)	- Hartriegel
Buddleja (in Arten und Sorten)	- Sommerflieder
Amelanchier (in Arten und Sorten)	- Felsenbirne

9.7 Pflanzgebot auf privaten Flächen (geschnittene Hecken an Quartiersplatz 1) PfG 7

Entlang der Nordseite des Quartiersplatzes 1 und des daran anschließenden Straßenzugs sind auf 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.

Pfg 7
Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buchenhecke
Ligustrum vulgare	- Rainweide, Liguster
Taxus baccata	- Eibe

9.8 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Gehwegen, Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Für jedes Baugrundstück ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum gem. Artenliste Pfg 8 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pfg 8
Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides (in Arten und Sorten)	- Spitz-Ahorn
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior (in Sorten)	- Esche
Malus (in Arten und Sorten)	- Zierapfel, Apfel
Prunus (in Arten und Sorten)	- Zierkirsche, Kirsche, Zwetschge
Pyrus (in Arten und Sorten)	- Birne
Robinia ((in Arten und Sorten)	- Robinie
Sorbus (in Arten und Sorten)	- Eberesche
Tilia (in Arten und Sorten)	- Linde

9.9 Dachbegrünung PfG 9

Pfg 9: Pflanzgebot extensive Dachbegrünung

Bauliche Anlagen mit Flachdächern (auch Carports und Garagen mit Pultdächern) sind, ausgenommen der technischen Dachaufbauten einschl. Solaranlagen, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke beträgt mindestens 8 cm. In begründeten Ausnahmefällen können Ausnahmen im Umfang der Begrünung zugelassen werden.

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

Randeinfassungen mit Hinterbeton, Beleuchtungsmasten sowie Böschungsflächen 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 Planeinschrieb-Nutzungsschablone auszuführen.
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 Flach- oder Pultdächern mit einer Neigung von höchstens 10° auszubilden.

2. Anzahl der notwendigen Stellplätze

Bei Einzelhäusern ("freistehendes Einfamilienhaus") sowie Doppelhaushälften mit nur einer Wohneinheit sind zwei Stellplätze, bei Hausgruppen („Reihenhaus") und Geschoßwohnbauten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Wenn bei der Berechnung der Zahl notwendiger Pkw-Stellplätze Bruchteile entstehen, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
Stellplätze vor Garagen und Carports werden angerechnet, wenn der Stellplatz zur selben Nutzungseinheit gehört.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung 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.
Maschendrahtzäune sind dort nur innerhalb einer lebenden Einfriedung erlaubt.
Einfriedigungen haben zu der öffentlichen Verkehrsfläche „Feldweg" einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

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.

Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedigungen gem. Artenliste Pfg 7 als geschnittene Hecken mit dahinter- liegenden Spann- und Maschendrahtzäunen zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Einfriedigungen mit Hecken gem. Artenliste Pfg 7 oder hinterpflanzten Drahtzäunen zulässig.
Sockelmauern sind nicht zulässig.

5. Gestaltung Gartenflächen, private Stellplatze

Mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen oder dauerhaft zu begrünen. Wege, offene Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen innerhalb der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. mit Rasenfugensteinen, Rasengittersteinen, sickeroffenes Pflaster oder wassergebundenen Belägen anzulegen.
Der Abflussbeiwert soll mindestens 0,6 betragen.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen oder sonstigen unterirdischen Nebenanlagen sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung und Begrünung auszuführen.
Anpflanzungen haben zu der öffentlichen Verkehrsfläche „Feldweg" einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

6. Müllbehälterstandplätze

Die Standorte für Müllbehälter sind einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen und gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

7. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

8. Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen 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 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 Landratsamts 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 auf 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 Untergrundbeschaffenheit 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 und Kontrollschächte sowie ggf. Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen dicht auszuführen.
- Zulässig sind nur biologisch schnell abbaubare Schmierstoffe (z.B. Kettenschmieröle) und Schalöle.

Folgende weitere Punkte sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu beachten:

- Eine Verunreinigung der Böden durch den Baustellenbetrieb ist zu vermeiden. Die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten und streng zu kontrollieren. Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl und Treibstoff verlieren. Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen. Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern. Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten. Baustofflager sind so einzurichten, dass davon keine Grundwassergefährdung ausgeht.
- Arbeitsräume der Bauvorhaben sind so zu verfüllen, dass eine dichtende Schicht aus bindigem Material den direkten Zufluss von Oberflächenwasser in den Untergrund verhindert. Verfüllte Arbeitsräume dürfen nicht zur Versickerung genutzt werden.
- 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 untersagt. Fahrzeuge und Maschinen sind nur außerhalb der Baugrube auf befestigten und ordnungsgemäß entwässerten Flächen abzustellen. Es dürfen nur Bautoiletten mit dichten Fäkalienbehältern aufgestellt werden.
- Baumaterialien für Bauteile, die sich im Untergrund befinden, dürfen nicht wassergefährdend sein. Für Anstriche an im Erdreich befindlichen Bauteilen sind ausschließlich wassermischbare Dichtungsanstriche ohne Lösemittelzusätze zu verwenden.
- Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Heilbronn anzuzeigen und die Arbeiten sind einstweilen einzustellen.
- Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.
- Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und Rohrverbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen.

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

- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS) vom 11.02.1994 (GBl. S. 182)
- 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
- Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten.

4. Geotechnik

Für das Plangebiet wurde eine Übersichtserkundung durchgeführt, die bei der Stadt Lauffen 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 Untersuchungsergebnissen sowie Folgerungen und Empfehlungen des geotechnischen Berichtes sind daher erforderlich. Der geotechnische Bericht ersetzt keine Beurteilung im Einzelfall, insbesondere zu Gründungs- und Ausführungsfragen für einzelne Bauwerke. Hierzu kann es 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.

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.

6. Nutzung Niederschlagswasser

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

7. 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 landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

ÜBERSICHTSPLAN MASSSTAB 1 : 5000

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

8. Oktober 2014

STADT LAUFFEN am Neckar
BEBAUUNGSPLAN "Obere Seugen II"
und örtliche Bauvorschriften

Stadtverwaltung Lauffen am Neckar, den 08. 10. 2014

Spieth
Stadtbaumeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert am 05.03.2010 (GBl. S.358 ber. S. 418)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat	am **28.03.2012**		§ 2 (1) BauBG
Zur öffentlichen Auslegung beschlossen durch Gemeinderat	am **21.05.2014**		§ 3 (2) BauGB
Bekanntmachung der öffentl. Auslegung	am **05.06.2014**		§ 3 (2) BauGB
Öffentlich ausgelegt in der Zeit	vom **13.06.2014**	bis **14.07.2014**	
Satzungsbeschluss durch Gemeinderat	am **01.10.2014**		§ 10 (1) BauGB
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der örtlichen Bauvorschriften (Inkrafttreten des Bebauungsplanes)	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 08. 10. 2014

Klaus-Peter Waldenberger
Bürgermeister