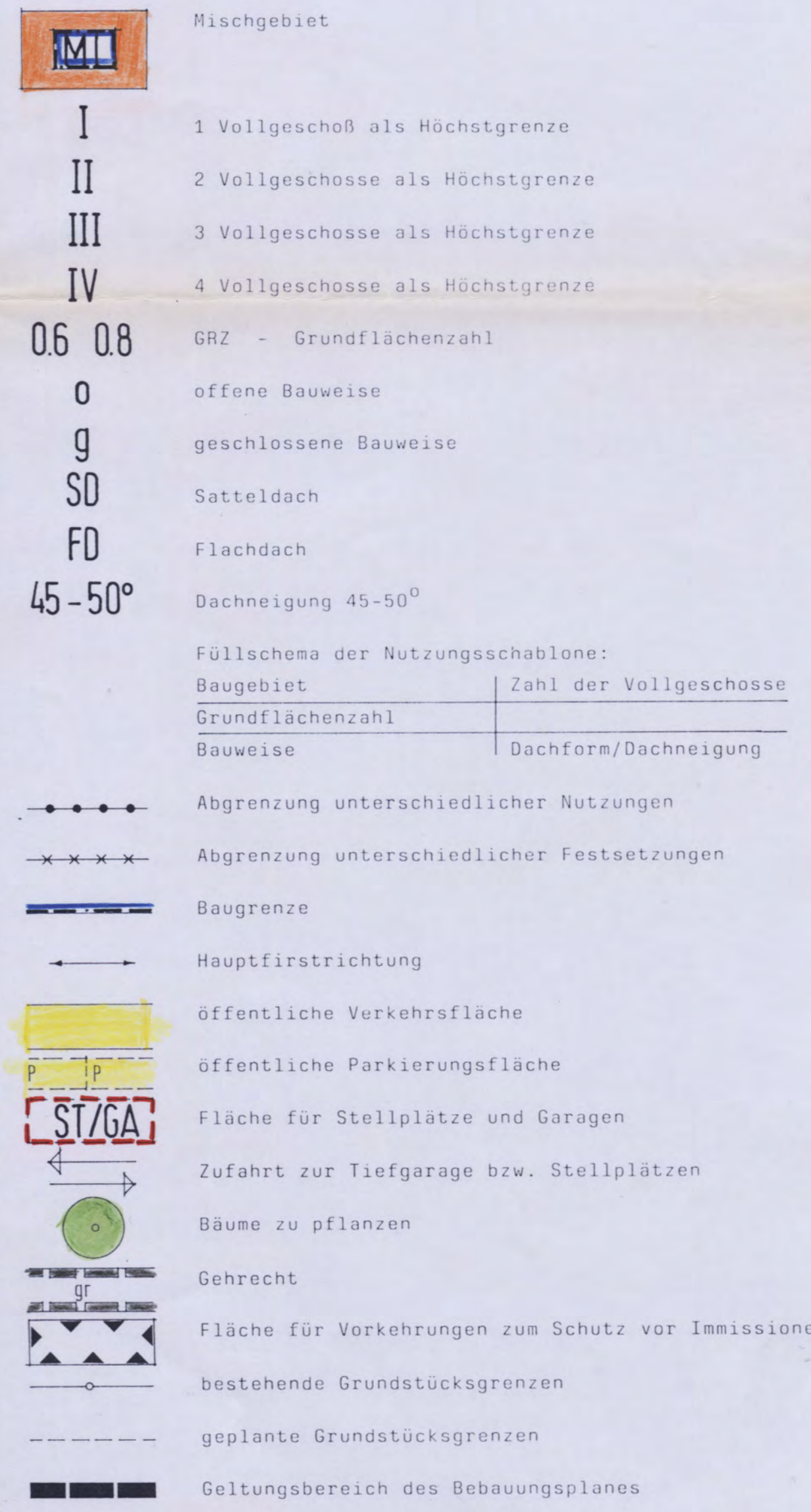


Z E I C H E N E R K L Ä R U N G



TEXTTEIL (27.03.91/08.04.91/10.11.93)

1.0. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. S. 132)
  - Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert 01.04.1985 (GBl. S. 51), 22.02.1988 (GBl. S. 54) und 08.01.1990 (GBl. S. 1)
  - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. I Nr. 3 vom 22.01.1991)
- Der bestehende Bebauungsplan "Bahnhofstraße VI", inkraft seit dem 27.07.1971, wird aufgehoben.

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
- Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
- Es bedeuten:
- MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Zulässig sind
1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind
6. Gartenbaubetriebe,
  7. Tankstellen,
  8. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

GRZ entsprechend den Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).

Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone) als Höchstgrenze.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen
- g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze/Carports sind zu beranken bzw. zu begrünen.

Garagenaußenwände sind zur Hälfte zu begrünen.

2.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptrichtung der Gebäudeaußenseiten und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.

2.7 Geh- und Fahrrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

gr Für das im Lageplan gekennzeichnete Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird als lichte Durchgangshöhe 2,50 m festgelegt.

2.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

In den im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind bauseits Vorkehrungen zu treffen, die gewährleisten, daß die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete

- tags 67 dB (A)
  - nachts 57 dB (A)
- (nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vom 18.08.19983) eingehalten werden.
- Laut Verkehrsuntersuchung Dr. Bender u. Stahl können sich die Maßnahmen auf Schlaf- und Kinderzimmer beschränken.
- Als bauliche Maßnahmen werden Schallschutzfenster sowie Lüftungseinrichtungen genannt. Die Schallschutzklasse III reicht dabei zur Reduzierung aus (siehe auch Richtlinien über den Einbau von Lärmschutzfenster der Stadt Lauffen).

2.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die mit Flächen für das Anpflanzen von Einzelbäumen ausgewiesenen Standorte sind Richtlinie. Die Standorte können geringfügig geändert werden.

Unter folgenden Arten ist auszuwählen: Mehlbeere, Baumhasel, Hainbuche, Traubeneiche, Stiel-eiche, Spitzahorn, Bergahorn, Linde, Esche, Nußbaum, heimische Obstbäume.

3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO)

3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO), gemessen von der bestehenden mittleren Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenwand mit Außenfläche Dach, wird folgendermaßen festgelegt:

- bei III Vollgeschossen auf 8,00 m
- bei IV Vollgeschossen auf 11,00 m

3.2 Dächer (§ 73 (1) LBO)

- 3.2.1 Dachform und Dachneigung
- Für Gebäude gilt der Planeinschrieb der jeweiligen Nutzungsschablone. Flachdächer sind zu begrünen.

3.2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster

Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie nicht ein Viertel der dazugehörigen Trauf-länge überschreiten und der Abstand vom Ort-gang mindestens 2,0 m, von der Traufe minde-stens 1,20 m beträgt.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen sofern sie vom öffentlichen Straßenraum aus einseh-bar sind.

Liegende Dachfenster sind in der der Straße zugewandten Dachfläche bis zu einer Größe von 1,00 m<sup>2</sup> je Dachfenster zugelassen.

Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind je Dachfläche gleichzeitig nicht zulässig.

3.2.3 Energiegewinnungsanlagen (Solaranlagen) be-dürfen einer Baugenehmigung.

3.2.4 Dachdeckung

Die Dächer sind in Ziegel bzw. ziegelförmiger Deckung mit rotbrauner, nichtglänzender Farbe auszuführen.

3.3 Gestaltung der Fassade (§ 73 (1) 1 LBO)

Als Außenverkleidung ist unzulässig: Glas, glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, geschliffene Werk- oder Kunststeine, Asbestement-platen (auch gesandelt), bituminöse Platten, Kunststoff-tafeln oder -platten sowie Metalle mit glänzender Oberfläche.

Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

Aneinanderstoßende Traufen müssen gleich hoch sein.

Als Farbanstrich dürfen sehr helle und sehr dunkle Farbtöne nicht verwendet werden (Remissionswerte von 0-15 und 80-100).

Garagenaußenwände sind zur Hälfte zu begrünen.

3.4 Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Antennen und Anlagen zum Stalliteneempfang bedürfen einer Baugenehmigung.

4.0 HINWEISE

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten "Sanierungsgebietes Dorf" sowie der Gestaltungsatzung vom 22.11.1990.

KREIS HEILBRONN  
STADT LAUFFEN a. N.  
BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE VI" (ZWISCHEN BAHNHOF-, WEIN-, GARTEN- UND HEILIGKREUZSTRASSE)  
LAGEPLAN  
STAND DER PLANUNTERLAGEN  
UBEREINSTIMMUNGSVERMERK MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER  
STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND BEBAUUNGSPLANUNG  
VERFAHRENSVERMERKE

04.03.1994  
25. Feb. 1994  
ERNST FREY  
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
FRIEDRICH ARCHITEKT \* DIPL.-ING.  
70376 STUTTGART (BAD CANNSTATT)  
ERNST-HAGELSTR. 76  
TEL. 07141547684 \* FAX 07141546801

Aufstellungsbeschluß § 2 (1) BauGB	am	22.11.1990
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) BauGB	am	20.12.1990
Beschluß über die Bürgerbeteiligung § 3 BauGB	am	22.11.1990
Anhörung	vom	28.12.1990
	bis	29.01.1991
Auslegungsbeschluß/ Entwurfsfeststellung	am	27.03.1991
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB (Entwurf)	vom	17.05.1991
	bis	18.06.1991
Satzungsbeschluß § 10 BauGB	am	15.12.1993
Angebot zur Einbürgerung § 11 BauGB	am	10.02.94
Inkrafttreten § 12 BauGB	am	25.02.94
Entschädigungsansprüche entstehen (§ 44 BauGB)	am	10.03.94