



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO**
- MI 1** Mischgebiet § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1n Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO**
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse - max. § 16(2 u.3) und § 20(1) BauNVO
- GRZ z.B. 0,8** Grundflächenzahl - max. § 19 BauNVO
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO**
- 0** offene Bauweise § 22(2) BauNVO
- g** geschlossene Bauweise, § 22(3) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Baugrenze § 23(3) BauNVO
- Baugrenze wegfallend
- Stellung der baulichen Anlagen: Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude § 9(1) 2 BauGB

ST/GA Flächen für Stellplätze und Garagen

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Verkehrsfläche (Fahrbahn)
- Verkehrsfläche (Gehweg)
- öffentliche Parkierungsanlage
- Öffentliche Grünflächen § 9(1) 15 BauGB
- Baumstandort nicht vermaßt
- Zufahrt zur Tiefgarage bzw. Stellplätzen
- Gehrecht
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grenzen
- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Altstandort Nr. 01134 (ehem. Polstermöbelwerkstätte Jäger)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	HbA max.
Bauweise	Dachform, Dachneigung

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. am 16.12.1998 BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- 1.2 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- 1.4 die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl S. 760)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 1 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone. Es bedeuten:

- MI1** 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. Vergnügungsstätten 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.

2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 16 – 21a BauNVO)

GRZ und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone) als Höchstgrenzen.

2.2 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)

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.4 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.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude) sind die entsprechenden Planeintragungen.

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

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

2.7 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 am 18.08.1983) 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 Lärmschutzfenstern der Stadt Lauffen).

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

Die mit Flächen für das Anpflanzen von Einzelbäumen ausgewiesenen Standorte sind als nicht vermaßt zu verstehen. Die Standorte können geringfügig geändert werden. Unter folgenden Arten ist auszuwählen: Mehlbeere, Baumhasel, Hainbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Linde, Esche, Nussbaum, heimische Obstbäume.

Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bahnhofstraße VI – 1. Änderung gem. § 74 (1) LBO

1. Wandhöhen

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

2. Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze

HbA max. 13 m
ab Oberkante Straßenniveau Bahnhofstraße

3. Dächer

- Dachform, Dachneigung und Firstrichtung
- ←→ Dominierende Firstrichtung der Hauptgebäude
- Dachform nach Planeintrag
- FD = Flachdach
- SD = Satteldach
- DN = Dachneigung

Für Gebäude gilt der Planeinschrieb der jeweiligen Nutzungsschablone. Garagen sind mit mindestens 20° geneigten Dächern auszuführen, soweit sie nicht in das Dach des Hauptgebäudes miteinbezogen werden können. Ausnahmen können zugelassen werden.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster

Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie nicht ein Viertel der dazugehörigen Traufhöhe überschreiten und der Abstand vom Ortsgang mindestens 2,0 m, von der Traufe mindestens 1,20 m beträgt. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen sofern sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind. Liegende Dachfenster sind in der der Straße zugewandten Dachfläche bis zu einer Größe von 1,00 m² je Dachfenster zugelassen. Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind je Dachfläche gleichzeitig nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen (Solaranlagen) bedürfen einer Baugenehmigung.

Dachdeckung

Die Dächer sind in unbehandelten Ziegeln mit natürlicher Ziegelfarbe (rot bis rotbraun) auszuführen.

4. Gestaltung der Fassade

Als Außenverkleidung ist unzulässig: Glas, glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, geschliffene Werk- oder Kunststeine, Absetzementplatten (auch gesandelt), bituminöse Platten, Kunststofftafeln 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.

5. Antennen

Antennen und Anlagen zum Satellitenempfang bedürfen einer Baugenehmigung.

6. Hinweise

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten „Sanierungsgebietes Dorf“ sowie der Gestaltungssatzung vom 22.11.1990.

STADT LAUFFEN a.N. LANDKREIS HEILBRONN

Bebauungsplan „Bahnhofstraße VI - 1. Änderung“

Entwurf und Bearbeitung durch das Stadtbauamt Lauffen a.N. in der Fassung vom 28.4.2003/01.07.2003

Gammerl
Stadtbauamt

Verfahren:

1. Aufstellungsbeschluss am 14.05.2003 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 BauGB)
2. Beteiligung der Bürger Nach § 3 Abs. 1 BauGB am 22.05.2003
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Nach § 4 Abs. 1 BauGB, lt. Anschreiben vom 19.05.2003
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Entwurfsfeststellung) am 14.05.2003
5. Einmonatige öffentliche Auslegung Nach § 3 Abs. 2 BauGB von 30.05.2003 bis 30.06.2003
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Nach § 4 Abs. 1 BauGB, lt. Anschreiben vom 19.05.2003
7. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB vom 12.11.2003
8. Inkrafttreten
Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde am 20.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Lauffen a.N., den 21.11.2003

Klaus-Peter Waldenberger

