



Stadt

# Lauffen am Neckar

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Vorderes Burgfeld II“

Gemarkung Lauffen a. N.

**Textlicher Teil:**            **Planungsrechtliche Festsetzungen**  
                                         **Örtliche Bauvorschriften**  
                                         **Hinweise**

Vorentwurf

Planstand: 01.10.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04,05.2011 (BGBl. I S. 1057)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |                                                                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB                                                                        | am  |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB                                                                   | am  |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 (1) BauGB                                                            | vom |
| 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB                        | vom |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                                                  | am  |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB                           |     |
| 6.1 Bekanntmachung                                                                                                 | am  |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung                                                                          | vom |
| 7 Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbetei-<br>ligung gem. § 4a (3) BauGB                                   |     |
| 7.1 Bekanntmachung                                                                                                 | am  |
| 7.2 Auslegung/ Behördenbeteiligung                                                                                 | vom |
| 8. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB                                                                           | am  |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbe-<br>schlusses des Bebauungsplans und der örtlichen<br>Bauvorschriften |     |
| 10. Rechtsverbindlich gem. § 10 (3) BauGB<br>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften                            |     |

Zur Beurkundung  
Lauffen a. N., den .....

-----  
Der Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Betriebstankstellen

##### **Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:**

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

##### **Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:**

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 BauNVO.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

##### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

## 2.2 Größe der Grundstücke

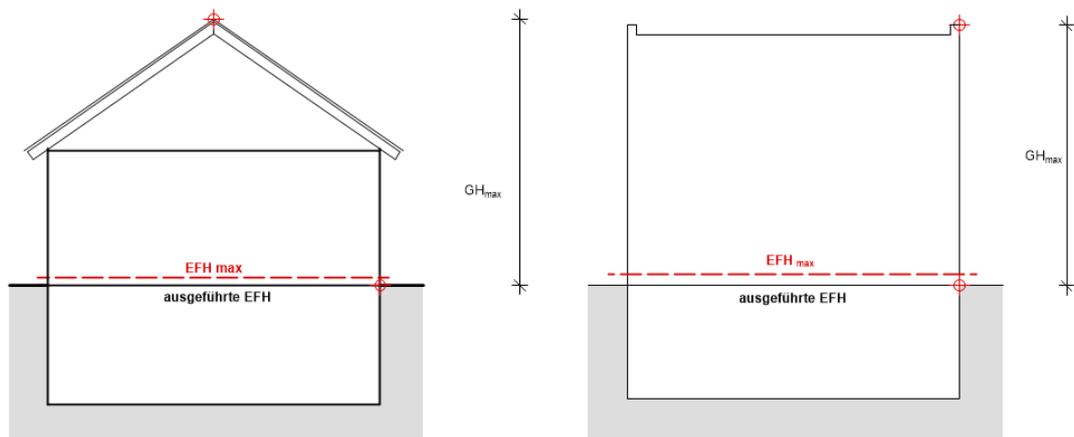
Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird im gesamten Planbereich auf 15 Ar festgesetzt.

## 2.3 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von den festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen sind Abweichungen bis zu 0,5 m zulässig.

Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Höchstgrenzen. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH<sub>max</sub>). Oberster Bezugspunkt ist die fertige Gebäudeoberkante.

Erläuterungsskizze:



## 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

a = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 120 m.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Gebäudehaupt- / Firstrichtung entsprechend Planeintrag festgesetzt. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

## **4. Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

### **4.1 Stellplätze**

Stellplätze auf den Baugrundstücken sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **4.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Volumen von 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum allgemein zulässig.

## **5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **5.1 Aufteilung von Verkehrsflächen**

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind als unverbindliche Richtlinien für die Ausführung zu verstehen.

### **5.2 Zu- und Ausfahrtsverbote**

In den entsprechend Planeintrag festgesetzten Bereichen sind Grundstückszufahrten unzulässig.

## **6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### **6.1 Oberflächenbefestigung**

Wege, Lagerplätze und Stellplätze sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser, sofern nicht schädlich verunreinigt, versickern kann (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

## **6.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen können, sind unzulässig.

## **6.3 Beleuchtung des Gebiets**

Die Straßen- und Wegbeleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

## **6.4 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche am westlichen Gebietsrand <1>**

Eine Eingrünung mit Feldgehölzen entlang des westlichen Gebietsabschlusses hin zur L 1105 ist zu bilden. Dazu wird die Fläche mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese eingesät. Sie ist zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist abzuräumen. Zusätzlich sind in der Wiese hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, sodass ein Streuobstbestand begründet wird.

Zu pflanzen sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm. Die Bäume sind mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 10 m und einem Abstand von 5 m zu Wegen und sonstigen angrenzenden Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zudem ist eine durchgängige Bepflanzung mit gebietsheimischen Feldgehölzen vorzunehmen. Ein Rückschnitt der Gehölze ist nur im Winterhalbjahr zulässig.

Die Pflanzungen sind zusammen mit der Herstellung der Erschließung vorzunehmen.

Weitere Ergänzung durch das Büro für Umweltplanung/Simon.

## **7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **7.1 Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken des GE**

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zum Erhalt festgesetzte Bäume innerhalb der Baugrundstücke können angerechnet werden.

Mindestens 5 % der Baugrundstücke sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen oder als Gebüsch zu pflanzen, eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

Bei Grundstücken, in denen Flächen für das Anpflanzen festgesetzt sind, ist die Anpflanzung von Hochstämmen und gebietsheimischen Sträuchern zwingend vorzunehmen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gewerbenutzung zu vollziehen.

Weitere Ergänzung durch das Büro für Umweltplanung/Simon.

## **7.2 Baumpflanzungen in Stellplatzflächen auf Baugrundstücken**

Bei der Anlage von Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist je 10 Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 10-12 cm, in ein Pflanzbeet von mindestens 10 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bereits gepflanzte Bäume werden angerechnet.

Die Bepflanzung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Der Pflanzvollzug ist innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gewerbenutzung umzusetzen.

Weitere Ergänzung durch das Büro für Umweltplanung/Simon.

## **7.3 Einsatz und Bepflanzung des Verkehrsgrüns**

In den Parkflächen ist an den im Plan eingezeichneten Stellen je ein gebietsheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 10-12 cm haben. Es sind jeweils Pflanzquartiere von mindestens 10 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen. Die restlichen Pflanzflächen sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen oder mit einer Wiesensaatgutmischung einzusäen.

Weitere Ergänzung durch das Büro für Umweltplanung/Simon.

# **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 30°.

### **1.2 Dachdeckung**

Glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### **1.3 Fassaden**

Außenwände sind in gedeckten Farbtönen (z.B. blau, weiß, grün) auszuführen.

Gebäude von mehr als 50 m Länge sind mindestens alle 30 m durch Farbgebung, Vorbauten, rankende Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.

## **2. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und in Flächen mit Pflanzgeboten unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein und sind in die Fassade zu integrieren. Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

## **3. Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind nur Zäune mit max. 2,00 m Höhe und frei wachsende Hecken. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist nicht gestattet. Die Zäune sind zu begrünen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Ein Mindestabstand mit Einfriedigungen von 1,0 m zu Feldwegen bzw. zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist einzuhalten. Mit Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

## **4. Abfallbehälter**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für bewegliche Müllbehälter in einer vorderen oder hinteren Grundstückstiefe von 20 m sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste zu begrünen und durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

## **5. Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu erfassen und nach ausreichender Rückhaltung in den Regenwasserkanal einzuleiten. Eine vorherige Regenwassernutzung auf den Grundstücken ist zulässig.

Es ist auf den Grundstücken folgendes Rückhaltevolumen in Form von naturnahen Erdbecken, Mulden, Rigolen, Rückhaltezysternen oder ähnlichen Einrichtungen zu schaffen:

Pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche xxx m<sup>2</sup>.

Die in den RW-Kanal einzuleitende Drosselwassermenge wird wie folgt begrenzt:

Pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche xxx l/s.

Eine konkrete Festsetzung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde nach der frühzeitigen Beteiligung.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Stadt Lauffen anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### **2. Kulturdenkmale**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Altwürttembergischen Landgraben. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

#### **3. Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt Lauffen und das Landratsamt Heilbronn sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Heilbronn Auskunft.

#### **4. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

## **5. Grundwasserfreilegung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Heilbronn als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Der Anschluss von Drainagen an den Mischwasserkanal ist nicht gestattet.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

## **6. Baugrunduntersuchung**

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

## **7. Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu roden und zu räumen. Um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern, sind die Baufeldflächen in dem jeweils zu erschließendem Bauabschnitt im Vorfeld von Bauarbeiten ab Beginn der Vegetationsperiode bis zur Bebauung mindestens alle zwei Wochen zu mähen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **8. Herstellung des Straßenkörpers**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Stadt Lauffen.

## **9. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper**

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

## **IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN**

Aufgestellt:

Lauffen a. N., den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**