

## Planzeichenerklärung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA Allgemeines Wohngebiet

| **TH=....** | bezogen auf EFH, § 16 (2) i.V.m.§ 18 BauNVO Gebäudehöhe als Höchstmaß, bei | **EFH=...** | (OK. Fertigfußboden) in m ü. NN als Höchstmaß, bezogen auf EFH,

— § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) i.V.m.§ 18 BauNVO § 18 (1) BauNVO

§ 22 (1),(2) BauNVO → Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

Offene Bauweise,

nur Einzelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässi

(Aufteilung ist Richtlinie für die Ausführung) Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallensorgun

für Spiel und Aufenthalt ☐ ☐ § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaf 

**§ 9 (1) 25a BauGB** •••••• Anpflanzen von Hecker. § 9 (1) 25a BauGB

└── § 9 (1) 2 BauGB

gunsten d. Eigentümer der angren-

zenden Flächen § 9 (1) 21 BauGB

── Walmdach, einschl.

WD Zeltdach als Sonderfall

\_\_\_\_\_ § 74 (1) LBO

→ Böschung

## Weitere Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. der Bauweise, der EFH Abgrenzung untersch. sonstiger Hauptfirstrichtung bei Sattel-

Flächen f. Garagen, Carports, | IGa/St/Nal | Stellplätze und Nebenanlagen | Dereich offine Aus and Einfahrt § 9 (1) 11 BauGB └│ § 9 (1) 4 BauGB

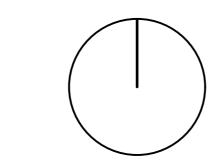
§ 9 (1) 4 BauGB

Flachdach

Gestaltungsplan - Wohngebäude, 197.20 - Höhe in m üNN -Garage/Carport - Nebenanlagen Wasserschutzgebiet - nachrichtliche

Kennzeichnung des vorhandenen 

Grenzpunkt ausgefallen = neu unvermarkt



Baumart je Platz vorgeschrieben ist: Acer campestre und Sorten Acer platanoides und Sorten Acer pseudoplatanus Aesculus x carnea 'Briotii' Aesculus hippocastanum Carpinus betulus Fraxinus angustifolia 'Raywood' Malus (Zierformen)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

. Art der baulichen Nutzung

nicht störende Handwerksbetriebe.

Anlagen für Verwaltungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

ausnahmsweise auf bis zu 0,8 erhöht werden.

1 Offene Bauweise

3.2 Abweichende Bauweise a1

3.3 Abweichende Bauweise a2

3.4 Abweichende Bauweise a3

Stellplätze genutzt werden können.

ïefgaragen dürfen die Baugrenzen überschreiten.

snahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

die der Versorgung des Gebiets dienenden, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

intsprechend der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung sind festgesetzt:

Gebäudehöhe (GBH), bei geneigten Dächern zusätzlich als Traufhöhe (TH).

festgesetzten EFH und dem obersten Punkt des Daches gemessen.

Ausnahmefällen um maximal 0,50 m überschritten werden.

aximale Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit einer

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden) als maximale

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

Sind zwei Werte für die Gebäudehöhe angegeben, gelten diese als Mindest- und als

Außenwand mit der Dachhaut, die jeweils zulässige Gebäudehöhe wird zwischen der

Die im Plan eingetragenen EFH sind maximale Höhen und dürfen nur in begründeten

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl bei Anrechnung der Tiefgaragenflächer

Sind in einem Abschnitt innerhalb der Baufenster zwei Zahlenwerte für die EFH eingetragen,

die jeweilige EFH für dazwischen liegende Gebäude in Bezug auf die Gebäudemitte geradlini

Wenn im Bebauungsplan nicht anders eingetragen, sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und

Die Gebäudebreite, gemessen parallel zur Erschließungsstraße darf 15,0 m nich

Die Gebäudebreite, gemessen parallel zur Erschließungsstraße darf 25,0 m nicht

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,

5. Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze, Stellplätze, Nebenanlagen

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

Oberirdische Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur auf den

erfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb der Vorgartenflächen zwischen Erschließungsstraße

und den Baugrenzen bzw. den festgesetzten Flächen für Carports und Garagen zulässig.

e Garagenzufahrten sind mit einer Länge von min. 5 m so auszuführen, dass sie als

Nebenanlagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der

werden, wenn diese 15 cbm überbauter Raum und 2,4 m Höhe nicht überschreitet.

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

/erkehrsfläche "Feldweg" einen Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

8. Flächen mit Geh- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Geh- und Leitungsrechte dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden.

begründeten Fällen geringfügig abgewichen werden.

sind mit Gebrauchsrasen RSM 2.3 anzusäen.

Platanus acerifolia

0.1 Öffentliche Grünfläche, Quartiersplätze 1 und 2

Für die Erschließung sind in den mit fr gekennzeichneten Flächen Fahrrechte, mit gr

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

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

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

gekennzeichneten Flächen Gehrechte und in den mit Ir gekennzeichneten Flächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist Hinweis für die Ausführung.

rivate Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Einstellplätzen sind in Tiefgaragen unterzubringe

uberbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. In den ausschließlich für Nebenanlage

gesondert ausgewiesenen Flächen darf auf einem Grundstück nur eine Nebenanlage errichte

Bauliche Anlagen (auch Garagen, Carports und Nebenanlagen) haben zu der öffentlichen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

gemessen parallel zur Erschließungsstraße und einer Tiefe von mindestens 2,0 m auszuführen.

berschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

überschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

m Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

Hausgruppen zulässig. Sie müssen die Abstandsflächen und die Grenzabstände nach LBO zu

Prunus (Zierformen) Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' Kegel-Robinie

- Spitz-Ahorn Scharlach-Rosskastani - Schmalblättrige Esche - Ahornblättrige Platane 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. Acer campestre und Sorten

Acer platanoides und Sorten Acer pseudoplatanus Aesculus x carnea 'Briotii' Scharlach-Rosskastan Aesculus hippocastanum Carpinus betulus Fraxinus angustifolia 'Raywood' Schmalblättrige Esche Malus (Zierformen) Platanus acerifolia - Ahornblättrige Platane Prunus (Zierformen)

Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' 9.3 Straßenbäume, Quartiersplatz 4 und 5 Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten in den Wohnstraßen ist jeweils ein

Acer campestre

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 Die Quartiersplätze 4 und 5 sind jeweils mit einer eigenen, von der Straßenbaumart verschiedenen Baumart zu bepflanzen.

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 platanoides und Sorten Schmalblättrige Esche Fraxinus angustifolia 'Raywood' Dornenlose Gleditschie Gleditsia triacanthos f. inermis Gleditsia triacanthos 'Skyline' Dornenlose Gleditschie Malus Arten und Sorten Platanus Arten und Sorten - Platanen Prunus Arten und Sorten Pyrus Arten und Sorten Robinia pseudoacacia und Sorten Sorbus aucuparia Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere Tilia Arten und Sorten

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 5%. 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.

Acer platanoides und Sorten Betula pendula - Hainbuche Carpinus betulus Fraxinus excelsior Prunus avium Prunus padus Traubenkirsche Quercus petraea Quercus robur Stiel-Eiche Robinia pseudoacacia und Sorte Sorbus aucuparia Sorbus domestica

Folgende Baumarten sind wahlweise zu verwenden:

Tilia platyphyllos Sommer-Linde Folgende Sträucher sind wahlweise zu verwenden: Gewöhnliche Hasel Euonymus europaea Ligustrum vulgare Rainweide, Liguste Hundsrose Rosa rubiginosa - Purpur-Weide

Die Gebäudebreite, gemessen parallel zur Erschließungsstraße darf 30,0 m nicht Salix purpurea überschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Salix tiandra Salix viminalis Sambucus nigra Viburnum lantana ür die Stellung der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist bei Viburnum opulus Sattel- und Walmdächern die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung zwingend.

9.5 Pflanzgebot auf privaten Flächen (Süd) PfG 4 § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Tilia cordata

Aufgrund der Lage an den Rebflächen, hat die Stadt Lauffen a.N. einen 7,50 m breiten Streifer 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 Sträucher

Korb-Weide

Schwarzer Holunde

Wolliger Schneeball

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

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden: Acer campestre Alnus glutinosa Carpinus betulus Malus sylvestris Wildapfel/ Holz-Apfel Prunus avium

Pyrus pyraster Wildbirne/ Holz-Birne Folgende Sträucher sind wahlweise zu verwenden: Schwarzer Holunder Sambucus nigra Viburnum lantana Wolliger Schneeball Rosa canina - Gewöhnliche 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

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

- Schneeball

HartriegelSommerflieder

- Felsenbirne

Für jedes Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Viburnum (in Arten und Sorten)

Amelanchier (in Arten und Sorten)

Cornus (in Arten und Sorten) Buddleja (in Arten und Sorten)

dauerhaft zu unterhalten.

HainbucheZierapfel, Apfel Carpinus betulus Malus (in Arten und Sorten) - Zierkirsche, Kirsche, Zwetschge Prunus (in Arten und Sorten) Pyrus (in Arten und Sorten) - Eberesche, Mehlbeere Sorbus (in Arten und Sorten) Folgende Sträucher sind wahlweise zu verwenden: Syringa (in Arten und Sorten)

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

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden: cer campestre Carpinus betulus Fagus sylvatica Buchenhecke - Rainweide, Liguster Ligustrum vulgare Taxus baccata 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.

Acer platanoides (in Arten und Sorten) - Sand-Birke Carpinus betulus raxinus excelsior (in Sorten) - Zierapfel, Apfel Malus (in Arten und Sorten - Zierkirsche, Kirsche, Zwetschge runus (in Arten und Sorten) Pyrus (in Arten und Sorten) Robinia ((in Arten und Sorten) Eberesche Sorbus (in Arten und Sorten) Tilia (in Arten und Sorten)

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Pfg 9: Pflanzgebot extensive Dachbegrünung

9.9 Dachbegrünung PfG 9

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.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

oder Pultdächern mit einer Neigung von höchstens 10° auszubilden.

Äußere Gestaltung der Gebäude

Dachform und Dachneigung sind entsprechend der Planeinschrieb-Nutzungsschablone Dachaufbauten (Gaupen, Wiederkehren, etc.) und Zwerchhäuser sind nicht zulässig. lachdächer sind mit einer Neigung von höchstens 5° auszubilden. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und eingeschossige Nebenanlagen sind mit Flach-

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 Stellplätze vor Garagen und Carports werden angerechnet, wenn der Stellplatz zur selben Nutzungseinheit gehört.

Verbeanlagen 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. Einfriedigungen, Mauern, Böschungen

ı) Einfriedigungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig; Mauern (auch Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche der angrenzenden öffentlichen oder privaten Flächen.

b) Beim Modellieren des Geländes darf der Böschungswinkel max. 30° betragen. r) Einfriedigungen in Form von Zäunen und Sichtschutzelementen dürfen zur öffentlichen Fläche ur hinter geschnittenen Hecken gem. Artenliste Pfg. 7 errichtet werden. d) Einfriedigungen haben zur öffentlichen Verkehrsfläche "Feldweg" einen Abstand von mind. 1,0

. Mit Anpflanzungen ohne Einfriedigung sollte zum Feldweg ein Abstand von 1,50 m eingehalten

2. Die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der oodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) sind zu beachten. 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

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

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 auszuführe

mindestens 1,5 m einzuhalten. Müllbehälterstandplätze

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

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden den aufgrund von § 74 LBO

ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**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 Einzugsgebief 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

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

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

allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders z beachten und streng zu kontrollieren. Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Ol 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 ısgemäß entwässerten Flächen abzustellen. Es dürfen nur Bautoiletten mit dichte äkalienbehältern 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 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, enthalter

nsbesondere die jeweils geltenden Fassungen der erordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über achbetriebe (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.

Für das Plangebiet wurde eine Übersichtserkundung durchgeführt, die bei der Stadt Lauffen eingesehen werden kann (Stadtbauamt). Bei der Bauausführung sind Abweichungen vom eschriebenen 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 nd daher erforderlich. Der geotechnische Bericht ersetzt keine Beurteilung im Einzelfall, nsbesondere 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 Jmweltschutzamt 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 ni ausgeschlossen werden.

5. Nutzung Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück möglichst zurückzuhalten, in e 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 m

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, 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.



Freie Architekten Freie Stadtplaner SRL BDA Feketics - Schuster Rosenbergstraße 52a 70176 Stuttgart Tel. 0711 / 993395-60

STADT LAUFFEN am Neckar BEBAUUNGSPLAN "Obere Seugen II", 1.BA und örtliche Bauvorschriften, 2. Änderung

in der Fassung vom 15.01.2020

15. Januar 2020

Stadtbaumeister

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 ( BGBl. S. 3634) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBI. S.3786) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI.I S. 1057) andesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBI. S. 313) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI.S. 58 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBI. S.161,186)

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat am 25.09.2019 § 2 (1) BauBG Zur öffentlichen Auslegung beschlosser durch Gemeinderat am **25.09.2019** § 3 (2) BauGB Bekanntmachung der öffentl. Auslegung am **10.10.2019** § 3 (2) BauGB am **05.02.2020** § 10 (1) BauGB Satzungsbeschluss durch Gemeinderat

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Fassung vom 08.10.2014, zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 01.06.2016 gelten weiter. Die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch die 2. Änderung ergänzt. Lauffen am Neckar 20.12.2021

am 16.12.2021 § 10 (3) BauGB

Klaus-Peter Waldenberger