

Bebauungsplan „Weststadt II – Charlottenstraße“

Hier: Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§3 Abs.1 BauGB)

Im Verfahren nach § 13a BauGB



Az: 621.41; 023.22 - Ob
Amt: SG Planung
Datum: 17.11.2022

Beratung

- Bau- und Umweltausschuss am 30.11.2022
 Verwaltung- und Finanzausschuss am
 Gemeinderat am
 öffentlich nicht öffentlich

Beschluss

- Bau- und Umweltausschuss am
 Verwaltung- und Finanzausschuss am
 Gemeinderat am 07.12.2022
 öffentlich nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

| Datum | Gremium |
|------------|--------------------------|
| 11.05.2022 | GR – Vorlage 2022 Nr. 46 |
| 13.07.2022 | GR – Vorlage 2022 Nr. 68 |
| 28.09.2022 | GR – Vorlage 2022 Nr. 84 |

Beschlussvorschlag

1. Für die Fläche zwischen Parkfriedhof, Ginsterweg und Charlottenstraße, wird ein Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB gemäß §2 BauGB eingeleitet. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Abgrenzungsplan vom 17.11.2022 dargestellt.
2. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Entwicklung einer Fläche für eine Wohnnutzung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus.
3. Die Planung im Vorentwurf mit Abgrenzungsplan, Textteil und Begründung vom 17.11.2022, gefertigt vom Büro Käser -Ingenieure, Untergruppenbach wird gebilligt.
3. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Finanzierung

Haushaltsplanansatz:

Bisher verbraucht:

Kosten der Maßnahme

Restmittel:

Ausser/ -Überplanmäßig:

Ergebnis

beschlossen

einstimmig

mit Gegenstimmen

Stimmverhältnis:

Enthaltungen:

nicht beschlossen

Stimmverhältnis:

Enthaltungen:

1. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 28.09.2022 beschlossen, die ca. 4500 m² große westliche Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 12108 (jetzt Flst.Nr. 12108/1) zur Realisierung von gefördertem und bezahlbarem Mietwohnungsbau zu veräußern.

Die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum ist nach wie vor hoch. Aufgrund der momentan hohen Bau- und Grundstückskosten sowie der Knappheit an Flächen ist es nahezu unmöglich geworden, Neubauten in klassischer Bauweise mit bezahlbaren Mieten zu erstellen. Dieses Ergebnis wurde unter anderem in den Treffen der Arbeitsgruppe Wohnbau festgehalten. Auch wurde hier das Ziel formuliert, sich einer Wohnungsgenossenschaft anzuschließen um Bauprojekte für geförderte Mietwohnungen in Lauffen a.N. zu realisieren

Um der Nachfrage nach solchen Wohnbauflächen nachzukommen, muss die Stadt ein Angebot bereitstellen. Vorgesehen ist deshalb, die Fläche westlich des bestehenden Parkfriedhofes zu entwickeln. Das Plangrundstück ist ein Teil der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsfläche für den Parkfriedhof.

Aus Sicht der Verwaltung wird diese Fläche zukünftig nicht mehr unbedingt als Erweiterungsfläche benötigt.

Ein Bebauungsplan bzw. Baurecht ist auf dieser Fläche nicht vorhanden und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geschaffen werden.

Die von der Planung betroffene Fläche steht im Eigentum der Stadt.

Das Plangebiet liegt an der Charlottenstraße zwischen Parkfriedhof im Norden und Osten sowie Ginsterweg im Süden. Die Abgrenzung ist in Anlage 2 dargestellt.

Das Büro Käser – Ingenieure hat den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans mit folgenden Bestandteilen (Anlagen) aufgestellt:

- Begründung, Vorentwurf vom 17.11.2022, (Anlage 1)
- Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, Vorentwurf vom 17.11.2022, (Anlage 2)
- textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Vorentwurf) vom 17.11.2022, (Anlage 3)

Auf der Basis der o.g. Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgen, um die für den weiteren Planverlauf erforderlichen Anregungen und Hinweise zu erhalten.

2. Planung

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage der Entwurfsplanung des Erwerbers entwickelt.

Der Erwerber plant 59 Wohneinheiten mit Tiefgarage. Alle Wohneinheiten werden als geförderter Mietwohnraum vermietet werden. Mieter werden ausschließlich Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein sein. Neben dem gefördertem Mietwohnraum sehen die Vorgaben des aktuellen Förderprogramms des Landes zur

Mietwohnungsfinanzierung unter anderem energieeffizientes Bauen (Effizienzhaus 55 oder besser) sowie festgelegte Wohnfläche entsprechend der Wohnungsgröße vor. Die Planung ist in den Anlagen dargestellt

Vorgesehen ist die Erschließung des geplanten Baugrundstücks von der Charlottenstraße aus.

3. Weiteres Vorgehen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll Ende 2022 / Anfang durchgeführt werden. Nach Sichtung der Anregungen erfolgt ggf. eine Überarbeitung der Planung für den endgültigen Planentwurf, parallel zur weiteren Ausarbeitung der Erschließungsplanung.

Voraussichtlich im 2. Quartal 2023 kann der Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen sowie der endgültige Planentwurf für die Offenlage zu Beschlussfassung im Gemeinderat eingebracht werden.

Ein Satzungsbeschluss wäre dann voraussichtlich Mitte / Ende 2023 möglich.

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Lauffen am Neckar
 Gemarkung: Lauffen, Flur Lauffen-Dorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Weststadt II - Charlottenstraße“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

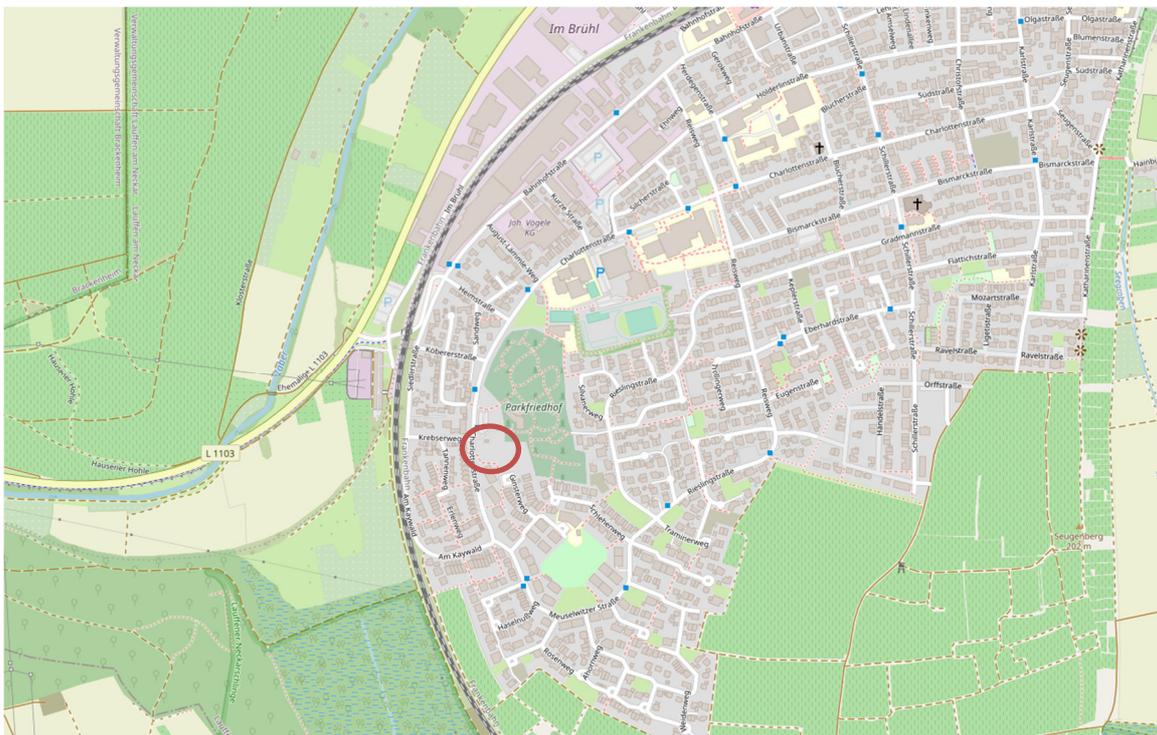
VORENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Lauffen am Neckar, zwischen der Charlottenstraße und dem Ginsterweg (vgl. Übersichtsplan).

Es umfasst die Flurstücke 12108/1 und 12109.



© Openstreetmap-Mitwirkende

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

In Lauffen am Neckar besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Anzahl der der Verwaltung vorliegenden Anfragen übersteigt die der verfügbaren Bauplätze bei weitem.

Innerhalb der Ortslage Lauffens befindet sich eine größere Baulücke, welche sich direkt südlich an den Lauffener Friedhof anschließt. Der Bereich ist vollständig erschlossen und liegt günstig im Innenbereich. Sowohl das Schulzentrum als auch viele größere Arbeitgeber lassen sich von hier aus fußläufig erreichen. Ebenso ist der Außenbereich mit seinen Naherholungsmöglichkeiten nicht weit entfernt. Das Plangebiet ist außerdem über eine direkt angrenzend liegende Bushaltestelle an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Für diesen Bereich liegt eine Bauanfrage für drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 59 Wohneinheiten vor, welche im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich unterstützt wird. Dies ist insbesondere in dem Zusammenhang zu sehen, dass das Bauvorhaben auch dringend benötigten, öffentlich geförderten Wohnraum vorsieht. Da in diesem Bereich bislang kein Bebauungsplan existiert und eine genaue Steuerung der Entwicklung der Bebauung in diesem Bereich angestrebt wird, ist es notwendig, einen Bebauungsplan vorhabenbezogen aufzustellen.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist es als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Satz 2 angepasst.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände im Plangebiet stellt sich als leichter Westhang dar. Das Gelände steigt von ca. 182 m ü. NN an der Charlottenstraße am westlichen Gebietsrand auf ca. 187 m ü. NN am östlichen Rand an.

Das Plangebiet ist derzeit zum größten Teil Wiesenfläche. Diese ist durch einige Gehölzstreifen gegliedert. Ebenfalls mit einbezogen sind einige bestehende Stellplätze, sowie ein bestehender, öffentlicher Fußweg, welche planungsrechtlich gesichert werden.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinden sind somit dazu angehalten, innerörtliche Brach- und Konversionsflächen, sowie Baulücken zu bebauen, bevor neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden. Die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung entspricht dieser Vorgabe und ist Teil der kommunalen Strategie zur Schließung von Baulücken. Die vorliegende Planung stellt eine Nachverdichtung dar, die der derzeitigen Nachfragesituation entspricht. Die zulässige Nutzung sind Wohngebäude mit einer Tiefgarage und offenen Stellplätzen gemäß dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan.

Geplant sind 3 Gebäude mit jeweils 3 Geschossen sowie einem Dachgeschoss (als weiteres Vollgeschoss ausgeführt). Jedes Haus wird zentral über ein Treppenhaus und einen Aufzug erschlossen. Der Zugang zu den insgesamt 59 Wohnungen wird jeweils rückseitig über Laubengänge ermöglicht. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich, wobei 18 Wohnungen rollstuhlgerecht ausgeführt werden. Es entstehen ca. 4.200 m² Wohnfläche. Alle Wohnungsgrößen entsprechen den Vorgaben des Landeswohnraumförderprogramms. Die 3 Wohnhäuser erhalten Satteldächer, die Treppenhäuser haben Flachdächer. Jede Wohnung wird mit einem Balkon bzw. einer Terrasse oder Loggia ausgeführt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe geregelt. Die maximale Gebäudehöhe wird festgelegt als höchster Gebäudepunkt (HGP), bezogen auf Normnull (NN). Die maximal mögliche Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird gestaffelt festgesetzt und steigt entsprechend dem Geländeverlauf von West nach Ost leicht an. Die Gebäude sind hierbei entsprechend der Umgebungsbebauung mit Satteldächern geplant, was auch so festgesetzt wird. Ausnahmen bilden hierbei untergeordnete Bauteile wie Gauben oder auch die Treppenhäuser, von welchen die Laubengängerschließung geplant ist.

Die Parkierung wird vorrangig in einer großen Tiefgarage untergebracht, welche unterhalb der Gebäude geplant ist. Aufgrund der Geländesituation kann diese nahezu eben ausgeführt werden. Für die insgesamt 59 Wohneinheiten sind 80 Stellplätze in der Tiefgarage und 10 weitere Stellplätze oberirdisch geplant. Dies ergibt einen Stellplatzschlüssel von ca. 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit.

Die Häuser werden über Wärmepumpen beheizt. Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung und in den Bädern zusätzlich einen Handtuchwärmekörper. Durch geringe Vorlauftemperaturen und einen optimierten Wärmeschutz der Gebäudehülle arbeiten die Wärmepumpen in einem optimalen, energiesparenden Bereich. Die Trinkwassererwärmung erfolgt durch elektrische Durchlauferhitzer, die unmittelbar beim Verbraucher das Wasser auf die gewünschte Temperatur erhitzen. Dadurch kann die Vorhaltung von vorgeschriebenem 60°C heißem Wasser in den Speichern und Zirkulationsleitungen mit permanenten Energieverlusten entfallen. Zusätzlicher Nebeneffekt ist, dass bei einer solchen Installation keine Legionellen mehr entstehen können. Durch die notwendige hohe Stromanschlussleistung für diese Art der Warmwasserbereitung entsteht auch die Möglichkeit, dass tatsächlich Schnellladestationen für elektrische Fahrzeuge realisiert werden können. Die geplante Haustechnik verursacht vor Ort keine Umweltbelastungen durch CO₂ oder Feinstaub. Auf jedem Haus wird eine Photovoltaikanlage installiert. Die Gesamtleistung beträgt dabei ca. 135 kWp. Das Regenwasser wird über 2 Retentionszisternen an die Kanalisation angeschlossen. Ein Teil des zwischengespeicherten Regenwassers kann für die Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Um die durch die Dichte und Bauweise entstandene Versiegelungsrate zu minimieren, sind private Stellplätze, Zufahrten und Fußwege wasserdurchlässig auszuführen.

Zusätzlich sind, um dem Bodenschutz gerecht zu werden, verdichtete Bodenbereich nach Abschluss der Baumaßnahmen zu lockern, der Oberboden nach Zwischenlagerung einer Wiederverwertung zuzuführen und Mutterboden gesondert abzutragen und zu lagern, um den biologisch-aktiven Zustand zu erhalten.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Vögeln ist die Beleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Zudem ist die Pflanzung mehrerer Bäume auf dem Grundstück vorgesehen.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt primär über die westlich verlaufende Charlottenstraße. Von hier erfolgt die Zufahrt in die Tiefgarage, sowie auf einen Teil der oberirdischen Stellplätze. Fünf oberirdische Stellplätze werden über den Ginsterweg angefahren. Da diese bereits heute bestehen, entsteht kein zusätzlicher Verkehr im Wohngebiet. Die fußläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Ginsterweg und über den zwischen Charlottenstraße und Ginsterweg verlaufenden Fußweg.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen (Bestandsanschluss).

8. Planstatistik

| | | |
|-------------------------------|-----------|-------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. 47 Ar | 100 % |
| Davon: | | |
| Baufläche | ca. 45 Ar | 96 % |
| Fußweg und Verkehrsgrün | ca. 2 Ar | 4 % |

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1.880 m² erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wird für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (wird im weiteren Verfahren ergänzt). Hier sind Untersuchungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Holzkäfer, Reptilien und Schmetterlinge in den geeigneten Zeiträumen vorgesehen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 17.11.2022

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang:

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlagen der Begründung:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

GEWO Wohnungsbaugenossenschaft
Heilbronn EG
Urbanstraße 12
74072 Heilbronn

2. Artenschutzbeitrag

angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON

07131 994-380

E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET

www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS
HEILBRONN



| BOTANISCHER NAME | DEUTSCHER NAME | VERWENDUNG | STANDORT / BODEN |
|---------------------|-------------------------|-------------|------------------|
| BÄUME | | | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn | b,d,f | 1,4,5,6 |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | a,b,d,e,f | 4,5,6 |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | a,b,d,e,f | 3,5,6 |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle | c,d,e,f | 2,3,5,6 |
| Betula pendula | Hänge-Birke | a,e | 1,4,5 |
| Carpinus betulus | Hainbuche | a,b,d,f | 3,4,5,6 |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | a,d,f | 1,2,5,6 |
| Fraxinus excelsior | Esche | a,b,c,d,e,f | 1,3,5,6 |
| Populus tremula | Zitterpappel | c,e,f | 3,4,5,6 |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | a,b,d,f | 4,5,6 |
| Prunus padus | Traubenkirsche | a,c,e,f | 3,5,6 |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | a,b,d,e,f | 2,3,4,5,6 |
| Sorbus domestica | Speierling | a,d,f | 1,4,5,6 |
| Sorbus torminalis | Elsbeere | a,b,d | 4,5,6 |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche | a,b,d,f | 4,5 |
| Quercus robur | Stiel-Eiche | a,b,d,f | 4,5 |
| Salix alba | Silber-Weide | a,c,f | 1,3,5 |
| Salix fragilis | Bruch-Weide | a,c,f | 3,5 |
| Tilia cordata | Winter-Linde | a,d,e,f | 4,5,6 |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde | a,d,e,f | 1,3,5,6 |
| Ulmus minor | Feld-Ulme | a,b,d,e,f | 1,3,4,5,6 |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme | a,d,f | 3,5,6 |
| STRÄUCHER | | | |
| Corylus avellana | Haselnuß | b,d,e,f | 1,2,3,4,5,6 |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | b,c,d,f | 1,3,4,5,6 |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn | a,b,d,f | 1,4,5,6 |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | a,b,c,d,f | 1,3,4,5,6 |
| Frangula alnus | Faulbaum | b,c,d,e,f | 2,3,5,6 |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche | b,d,f | 1,3,4,5 |
| Prunus spinosa | Schlehe | b,d,e,f | 1,4,5 |
| Rubus fruticosus | Brombeere | b,c,d,e,f | 2,3,4,5,6 |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn | b,d,f | 1,4,5,6 |
| Rosa canina | Hunds-Rose | b,d,e,f | 5,6 |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose | b,d,f | 1,4,5 |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | a,b,d,e,f | 3,5,6 |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder | a,b,c,d,e,f | 2,3,6 |
| Salix caprea | Sal-Weide | a,b,c,e,f | 3,4,5,6 |
| Salix purpurea | Purpur-Weide | b,c,e,f | 1,3,4,5,6 |
| Salix triandra | Mandel-Weide | b,c,e,f | 1,3,5,6 |
| Salix viminalis | Korb-Weide | b,c,e,f | 1,3,5 |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball | a,b,c,d,f | 3,5,6 |

LEGENDE
a = Einzelstellung
b = Feldhecke
c = Ufergehölz
d = Vogelschutzgehölz
e = Pioniergehölz
f = Bienenweide

LEGENDE
1 = kalkhaltig
2 = sauer
3 = feucht-nass
4 = trocken
5 = sonnig
6 = halbschattig

Anlage der Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan

**gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans
„Weststadt II - Charlottenstraße“**

Stand: 03.11.2022

Planfertiger:

GEWO Wohnungsbaugenossenschaft
Heilbronn EG
Urbanstraße 12
74072 Heilbronn



ca. 4544 m²

3.187,58 m²

Abstellfläche: 9,24*4=37,0m
 Gleise: 4*0,7*2=1,12m
 Summe = 4,81m

BAUVORHABEN
 3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
 MIT 59 WOHNUNGEN
 + 80 TG STP + 10 STPL
 CHARLOTTENSTRASSE
 74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR
 GEWO
 WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
 HEILBRONN EG
 URBANSTR. 12
 74072 HEILBRONN

ARCHITEKT
 INGO MACCO
 URBANSTR. 12
 74072 HEILBRONN

UNTERGESCHOSS M 1:200
 HEILBRONN, DEN 03.11.2022



ca. 4544 m²

BAUVORHABEN

3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
MIT 59 WOHNUNGEN
+ 80 TG STP + 10 STPL
CHARLOTTENSTRASSE
74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR

GEWO
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
HEILBRONN EG
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

ARCHITEKT

INGO MACCO
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

1. OBERGESCHOSS M 1:200

Charlottenstraße

Ginsterweg

Maßstab

elweg

7804/28

7804/3

4/34

4/35

36

176

8220 S

12110 S

12111

12116 S

12118/8 WBF

12118/7 WBF

11798
113 Ust

12109 WEG

117 Whs

14 Whs

12 Whs

111

Fhfg

1173

FHF

A1

A2

A3

A4

A5

A6

A7

A8

A9

A10

A11

A1

A2

A3

A4

A5

A6

A7

A8

A9

A10

A11

X

4 Δ

X

S 01

S-04

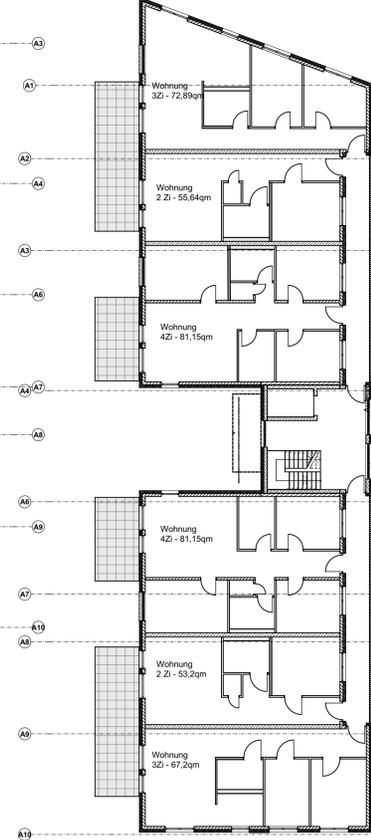
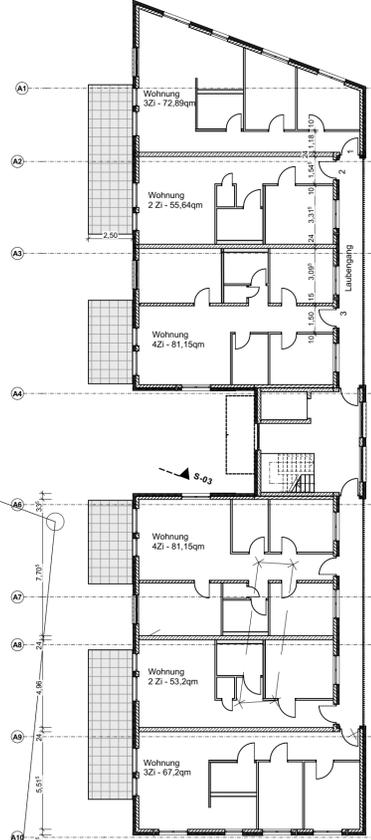
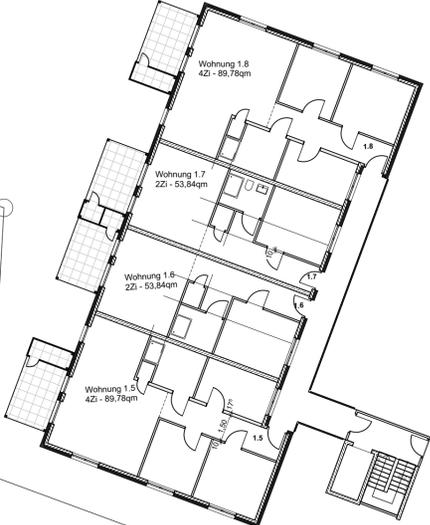
S-03

S-02

S-01

S-02

S-04





BAUVORHABEN

3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
 MIT 59 WOHNUNGEN
 + 80 TG STP + 10 STPL
 CHARLOTTENSTRASSE
 74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR

GEWO
 WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
 HEILBRONN EG
 URBANSTR. 12
 74072 HEILBRONN

ARCHITEKT

INGO MACCO
 URBANSTR. 12
 74072 HEILBRONN

2. OBERGESCHOSS M 1:200



ca. 4544 m²

BAUVORHABEN
 3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
 MIT 59 WOHNUNGEN
 + 80 TG STP + 10 STPL
 CHARLOTTENSTRASSE
 74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR
 GEWO
 WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
 HEILBRONN EG
 URBANSTR. 12
 74072 HEILBRONN

ARCHITEKT
 INGO MACCO
 URBANSTR. 12
 74072 HEILBRONN

DACHGESCHOSS M 1:200
 HEILBRONN, DEN 03.11.2022

Charlottenstraße

Ginsterweg

Maßstab

176 Gar

174 Gar

172 Gar

170 Gar

168 Gar

166 Gar

164 Gar

162 Gar

160 Gar

Büro

7804/28

7804/3

4/34

4/35

36

12111 Tgar

117 Whs

12109 WEG

113 Ust

11798

113

12116 S

14 Whs

12 Whs

12118/8 WBF

12118/7 WRF

111

Fhfg

117

FHF



SÜDEN



WESTEN



OSTEN



NORDEN

BAUVORHABEN

3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
MIT 59 WOHNUNGEN
+ 80 TG STP + 10 STPL
CHARLOTTENSTRASSE
74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR

GEWO
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
HEILBRONN EG
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

ARCHITEKT

INGO MACCO
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

ANSICHTEN

M 1:200



S-04

Schnitt A-A

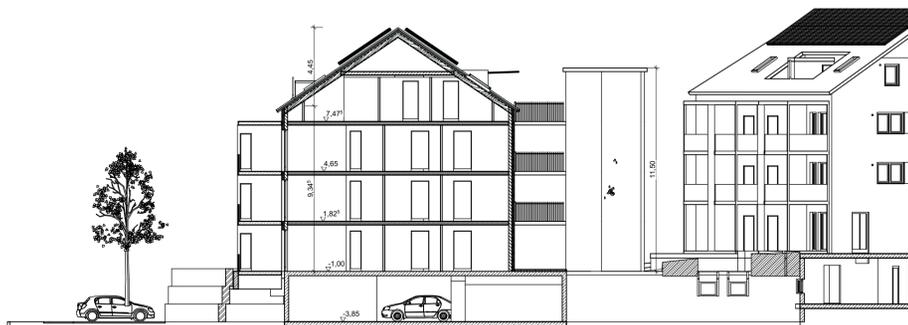
1:200



S-02

Schnitt A-A

1:200



S-03

Schnitt A-A

1:200

BAUVORHABEN

3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
MIT 59 WOHNUNGEN
+ 80 TG STP + 10 STPL
CHARLOTTENSTRASSE
74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR

GEWO
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
HEILBRONN EG
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

ARCHITEKT

INGO MACCO
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

SCHNITTE

M 1:200



BAUVORHABEN

3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
MIT 59 WOHNUNGEN
+ 80 TG STP + 10 STPL
CHARLOTTENSTRASSE
74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR

GEWO
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
HEILBRONN EG
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

ARCHITEKT

INGO MACCO
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

PERSPEKTIVE

M 1:200

HEILBRONN, DEN 03.11.2022



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

☐ siehe Textteil (vorhabenbezogene Festsetzung)

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN (als Höchstmaß)

HGP höchster Gebäudepunkt in m ü. NN (als Höchstmaß)

DN zulässige Dachneigung

SD Satteldach

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

○ offene Bauweise

--- Baugrenze

TGa Tiefgaragen -erdüberdeckt-

St Stellplätze -offen-

Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baul. Nutzung | Gebäudehöhe |
|---------------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ |
| Baumassenzahl BMZ | Bauweise |
| max. Zahl der Wohnj. Geb. | Dachform und Dachneigung |

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. 9 (3) BauGB Aufteilung unverbindlich)

Fußweg Fußweg

V Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

--- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

○ Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR Fläche zur Eintragung eines Leitungsrechts

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Lauffen am Neckar
 Gemarkung: Lauffen, Flur Lauffen-Dorf

VORENTWURF

L

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

„Weststadt II - Charlottenstraße“

| | | | |
|----------|------------|--------------|--------------|
| Maßstab: | Datum: | Projekt-Nr.: | ALKIS Stand: |
| 1:500 | 17.11.2022 | 320220789 | 2022 |

Käser Ingenieure Vermessung · Stadtplanung
 Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
 Büro Untergruppenbach
 Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
 Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
 info@kaeser-ingenieure.de
 www.kaeser-ingenieure.de

Krebsserweg 7810/1

7804/3

7804/34

7804/35

7804/36

7804/37

7804/38

7804/39

7804/40

7804/41

7804/42

7804/45

Maßstab 1:500



Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Lauffen am Neckar
 Gemarkung: Lauffen, Flur Lauffen-Dorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Weststadt II - Charlottenstraße“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Maßstab 1 : 500

VORENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2022 0789



Vermessung · Stadtplanung
 Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
 Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
 Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
 info@kaeser-ingenieure.de
 www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 17.11.2022

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

| | | |
|--|--------------|-----------------|
| Aufstellungsbeschluss (§§ 2 (1), 13a BauGB) | am | 07.12.2022 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) | am | |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) | vom | bis |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) | vom | bis |
| Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) | am | |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung | am | |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | vom | bis |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) | am | |
| Ausgefertigt: | Lauffen, den | |

Waldenberger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen
 Bauvorschriften und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB) am.....
 Zur Beurkundung:

Waldenberger, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Weststadt II - Charlottenstraße“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude mit Tiefgarage und offenen Stellplätzen. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 03.11.2022, der gem. § 12 (3) BauGB Teil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage der Begründung).

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

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2) Nr. 1, § 19 BauNVO)

Aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellte Stellplätze und Zufahrten sind bei der Berechnung der Grundfläche nicht anzurechnen (§ 19 (4) 3 BauNVO).

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl bei Anrechnung der Tiefgaragenflächen ausnahmsweise auf bis zu 0,8 erhöht werden.

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) festgesetzt. Der HGP wird durch den Schnittpunkt der Dachflächen (First). Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o).

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Anlage 1 der Begründung) dargestellten Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)

- a) Tiefgaragen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (TGa) zulässig.
- b) Offene Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Vorgaben nach 1.6a) zur wasserdurchlässigen Ausführung sind zu beachten.
- c) sonstige Nebenanlagen
Sonstige Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO sind, sind bis zu einer Größe von 40 m³ auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Die nicht überbauten und für Erschließung notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- e) Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.
- f) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- g) Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

1.8 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung)

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR“ dargestellte Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lauffen am Neckar zu belasten.

Hinweise:

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren 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 (1) und (6) WG).
- c) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landschaftspflegerischen und wasserwirtschaftlichen Sinn empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.
- d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- e) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- f) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetieren dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 (1) bis (3) BNatSchG).
- g) Auf die Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) vom 06.10.2021 wird hingewiesen. Demnach ist nach § 8a (1) KSG BW beim Neubau von Wohngebäuden seit dem 1. Mai 2022 „auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren“.
- h) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weststadt II - Charlottenstraße“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Ausschließlich Satteldach (vgl. Planeintrag). Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Gauben, Vorbauten, Laubengänge, Balkonüberdachungen, Treppenhäuser oder Aufzüge. Diese können auch mit Flachdach ausgeführt werden.
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Begrünte Dächer ohne Farbfestsetzung.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang von Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen einschließlich Sockelmauern eine Höhe von 1,5 Meter über Straßenhöhe nicht überschreiten. Von Fußwegen und befahrbaren Verkehrsflächen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

2.3 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht. Bei Entstehung von Bruchzahlen ist aufzurunden.