

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

**ENTWURF**

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 17.11.2022/10.11.2023

### 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	12.01.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	19.01.2023 bis 20.02.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	mit Schreiben vom	13.01.2023
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	06.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	.....
Veröffentlichung im Internet bzw. 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 .....

Pfründer, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans  
 und der örtlichen Bauvorschriften und In-Kraft-treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Pfründer, Bürgermeisterin

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10, 12 und 13a Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170). 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**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 06.11.2023, 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 1.7 a) 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 m<sup>3</sup> 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. Bei der Bepflanzung der Freiflächen ist darauf zu achten, dass insektenfreundliche Pflanzen gepflanzt werden.
- d) Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- e) Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen. Bauwerke, Strukturen und Situationen mit potenzieller Fallenwirkung für Kleintiere sind daher mit feinmaschigen Abdeckungen aus rostfreiem Drahtgeflecht (Maschenweite unter 0,5 cm) oder Ausstiegshilfen zu versehen.
- f) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- g) Mutterboden, der bei 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 Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" und im Heft Bodenschutz 26 "Merkblatt Bodenauffüllungen" der LUBW zusammengefasst.
- h) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

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

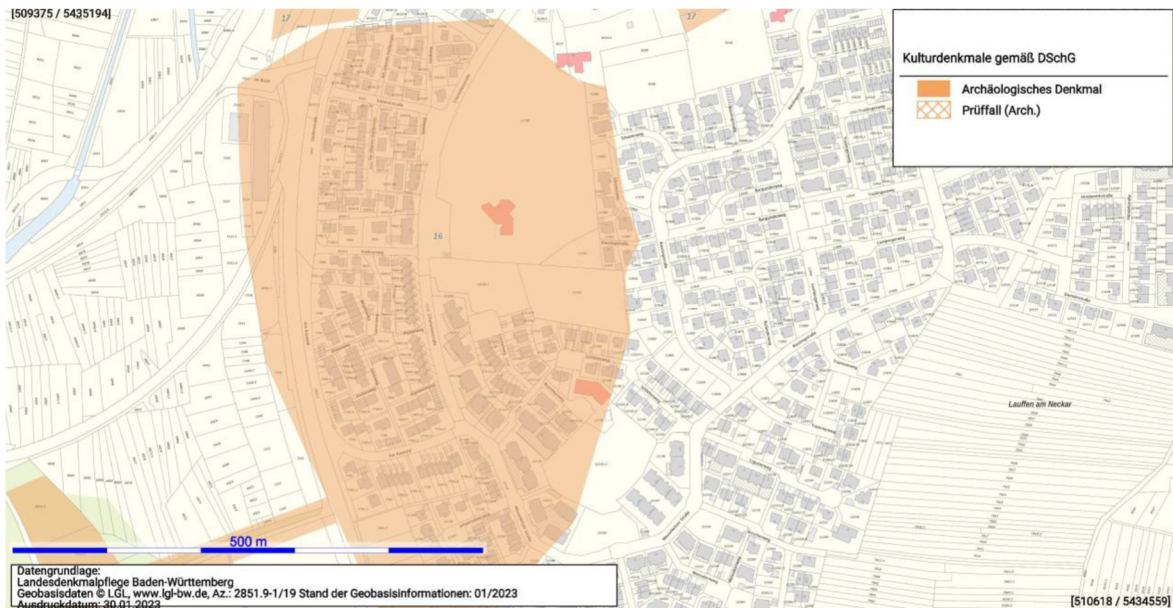
Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung)

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

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

### Hinweise:

- a) Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Denkmalliste Nr. 6: Siedlung der Frühlatènezeit. Im Zuge von Bauarbeiten in der Umgebung des Bauvorhabens wurden wiederholt Funde der frühkeltischen Zeit geborgen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG-zu rechnen.



Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Bebauung archäologische Voruntersuchungen durch eine archäologische Fachfirma durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

- 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) Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet anthropogene Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit sowie ggf. Hochterrassenschotter den oberflächennahen Baugrund. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Muschelkalks (Meißner-Formation) an. Die Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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 Kleinsäugetern 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) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

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.

i) Die Planfläche liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Brackenheim (Lauffener Schlinge)" (LUBW-Nr. 125. 023; Datum der Rechtsverordnung: 01.12.2003). Die Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten.

j) Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der "Lauffener Schlinge" gespannte Grundwasserverhältnisse im Bereich des Oberen Muschelkalks bekannt sind. In Abhängigkeit der Einbindetiefe der geplanten Tiefgarage sind Beeinträchtigungen durch Grundwasser nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, die hydrogeologischen Verhältnisse bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

k) Bei Gebäuden ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegelglas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegelglas_licht_2012.pdf)

- l) Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- m) Bei Stützmauern aus grobem Material (Jurasteine, Muschelkalk) wird empfohlen, wenn statisch vertretbar, das Verfugen zu unterlassen, um Zaun- und Mauereidechsen-Habitate zu schaffen.
- n) Baumscheiben sollten a) ausreichend groß angelegt, b) mit feuchtigkeitsbindendem Unterbewuchs bepflanzt (Stauden, Bodendecker) und c) gegen Versiegelung und Belastung durch parkende Autos/LKWs oder Ablagerungen geschützt 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.