

1. RECHTSGRUNDLAGEN

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

Aufhebungen

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

A) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO

- WR Reines Wohngebiet, s. Text
- WA Allgemeines Wohngebiet, s. Text
- MI Mischgebiet, s. Text

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

- GRZ Grundflächenzahl, s. Planeintrag
- GFZ Geschossflächenzahl, s. Planeintrag
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, s. Planeintrag

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig

- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zufahrtsflächen

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, §§ 9 (1) 15, 20, 25 und 9 (6) BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- nicht überbaubare private Grünfläche
- FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR, § 9 (1) 11 und (6) BauGB
- Gehweg
- Straße/Fahrbahn

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO

- 1.1 Reine Wohngebiete, § 3 BauNVO – Ausnahmen i.S.v. § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Mischgebiet § 6 BauNVO; Ausnahmen i.S. von § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmt bzw. durch die konkreten Festsetzungen im zeichnerischen Teil. Es gelten im WA u. WR die im Plan angegebenen Werte.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen: Wandhöhen, Höhenlagen, Aufschüttungen §18 BauNVO

- 2.2.1 Die Gebäudehöhe bemisst sich von der natürlichen Geländeoberkante mit dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Im Zweifelsfall wird die Geländeoberkante durch die Baurechtsbehörde festgelegt. Als Bezugspunkt gilt i.d.R. die Straßenoberkante.

- 2.2.2 Ein Kniestock ist ab 2 Vollgeschossen (VG) nicht zulässig.

2.2.3 Für Wohngebäude gilt:

	WA/MI	WR
Geschöföhöhe	max. 2,75 m	max. 3,50 m
Sockelhöhe	max. 0,50 m	max. 1,00 m
Kniestock	max. 0,75 m	-

Wandhöhe	bei 1 VG	max. 4,25 m	-
	bei 2 VG	max. 6,25 m	max. 8,00 m
	bei 3 VG	max. 9,00 m	-
	bei 4 VG	max. 11,75 m	-

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1 Im reinen (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA), gilt die offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO.
- 3.2 Garagen und Nebengebäude (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausnahmen zu 3.2 + 3.3
Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die Gesamtnutzfläche dieser Anlagen 50 m² pro Baugrundstück nicht überschreitet. Außerhalb der überbaubaren Flächen errichtete Gebäude sind an den Fassaden mit Rankpflanzen und auf Flachdächern mit einer mindestens extensiven Flachdachbegrünung zu versehen.

II. Satzung über örtliche Bauvorschriften Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Muglerpark'

1. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

- 1.1 Dachform im WR: Alle Dachformen mit Ausnahme von Krüppelwäldächer zulässig. Flachdächer sind als Grünflächen auszubilden. (SD=Satteldach, FD=Flachdach)

Die gewählte Dachform ist pro Grundstück einheitlich auszuführen. Eine Durchmischung von Dachformen ist unzulässig. Abweichend zulässig sind für Garagen und Nebengebäude begrünte Flachdächer.

- Dachform im WA/MI:
 - für Hauptgebäude: symmetrisch ausgeformte Satteldächer
 - für Nebengebäude und Garagen: Satteldächer mit DN 18° bis 48° oder begrünte Flachdächer.

- 1.2 Dachneigung (DN) der Hauptgebäude innerhalb 36° - 48, siehe Planeintrag

Bei geneigten Dächern gilt generell: Firstrichtung parallel zu der Längsausrichtung der Baufenster.

- 1.3 Dachüberstände: Ortgang max. 0,30m, Traufe max. 0,60m.

- 1.4 Dacheindeckung für geeignete Dächer: naturrote Ziegeldeckung oder Materialien in ziegelähnlichen Formaten mit naturroten Ziegelfarben. Ausnahme: Im WR-Gebiet können auch Metalleindeckungen zugelassen werden.

- 1.5 Bei Hausgruppen und Doppelhäusern, einschließlich Garagen und Nebengebäuden, ist die Dachausbildung durchgehend deckungsgleich und einheitlich auszuführen.

- 1.6 Hauptfirstrichtungen First- und Gebäudehauptrichtung sind allgemein parallel der Längsausrichtung der jeweiligen Baufenster zu legen.

- 1.7 Als Dachaufbauten ausschließlich zulässig sind: Satteldach-, Schleppdachgauben und kubisch ausgebildete Flachdachgauben. Dachgauben sind nur als Einzelgauben oder Doppelgauben für reine Belichtungszwecke im inneren 2/3 Bereich der Dachfläche zulässig. Die Ansichtshöhe der Gaube am Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut dort maximal 1,40 m betragen. Der Abstand der Oberkante Dachhaut Gaube zum First muss mind. 0,50 m betragen, der Abstand der Gauben untereinander mind. 1,0 m, der Abstand zur Traufe mind. 3 Ziegleihen.

- 1.8 Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

2. Garagen und Nebengebäude

- 2.1 Grenzbebauungen mit Garagen und Nebengebäuden an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind deckungsgleich und einheitlich in Länge und Höhe bzw. Form auszuführen.
- 2.2 Wandhöhe bei Garagen und Nebenanlagen: max. 3,0 m
- 2.3 Bei Garagen ist zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
- 2.4 Zufahrten und Zugänge dürfen nur mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

4. Anlagen für alternative Energiegewinnung durch

- 4.1 a) Solaranlagen
b) Photovoltaikanlagen
c) Wärmepumpen
sind allgemein zulässig,
a) + b) an Fassaden und Dachflächen, wenn
 - bei Fassaden: der durch die sichtbare Energieanlage belegte Fassadenteil pro Hausseite max. 2/3 der Ansichtfläche beträgt. Die Fassadenelemente sind nur in Rechteckform zulässig. Die Flächen sind zusammenzufassen.
 - bei Dächern: max. 2/3 der Dachfläche im inneren Dachbereich nur in Rechteckform. Flächen sind zusammenzufassen.
- 4.2 Wärmepumpen dürfen den öffentlich-rechtlichen Belangen nicht widersprechen.
- 4.3 Windenergiegewinnungsanlagen, z.B. Windräder sind generell unzulässig.

5. Äußere Gestaltung

- a) Fassaden sind ausschließlich in Putz-, Holzverkleidung oder Sichtmauerwerk zulässig.
- b) Bei Hausgruppen und Doppelhäusern, einschließlich Garagen und Nebengebäuden, sind die Wandverkleidungen einheitlich in Putz, Holz oder Sichtmauerwerk auszuführen. Gleiches gilt für die Farbgebung.

6. Einfriedung

- Zulässig sind nur Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 m. Sockelausbildungen dürfen max. 20 cm betragen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind auch Maschendrahtzäune ohne Sockelausbildungen zulässig. Sockelausbildungen sind nur als Abgrenzungen gegenüber den öffentlichen Flächen zulässig.

7. Nichtüberbaubare Grünflächen

- 7.1 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. 20% der Grünfläche sind mit Bäumen, 30% mit Büschen und 50% mit Rasen zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen. Die Gestaltung der Außenanlagen ist in separaten Plänen zum Baugesuch nachzuweisen. Der vorhandene Grünbestand ist zu erhalten. Ausnahmen können außerhalb der Baufenster nur in städtebaulich begründeten Fällen zugelassen werden.
- 7.2 Die nichtüberbaubaren privaten Grünflächen dürfen durch notwendige Zugänge, Zufahrten und Stellplätze unterbrochen werden.

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grenzen
- geplante Grenzen
- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude

- flächenhafter Grünbestand
- Bervorzugte Baumstandorte
- Vorh. Baumbestand

D) HINWEISE DURCH TEXT

- 1.1 Einfriedungen Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen sollten möglichst mit einer Hecke bis zu einer Höhe von max. 0,8 m ausgeführt werden.
- 1.2 Die Grünflächen sind mit heimischen mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen, siehe Hinweise Pflanzliste.
- 1.3 Auf Nadelgehölze und Koniferengewächse als Baum- und Heckenpflanzungen sollte verzichtet werden.
- 1.4 Unvorhergesehene Grundwassererschließungen sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Grünordnung/Pflanzliste

- a) Großkronige - mittelkronige Bäume
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Rubinia pseudoac "Monophylla" (Akazie)
 - Rubinia pseudoac Umbraculifera (Kugelakazie)
- b) Sträucher
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Amelanchier lamarchii (Felsenbirne)
 - Deutzia
 - Spiraea
 - Forsythia
 - Weigelia
 - Liguster
 - Rosen
- c) Bodendecker
 - Lonicera pileata (Heckenkirsche)
 - Potentilla Goldteppich (Fünffingerstrauch)
 - Symphoricarpos (Schneebeere)
 - Spiraea Little Princess (Kleine Prinzessin)

STADT LAUFFEN A.N. LANDKREIS HEILBRONN

Bebauungsplan "Muglerpark"

Entwurf und Bearbeitung durch das Stadtbauamt der Stadt Lauffen a.N., in der Fassung vom 30.11.2001.

Janner
Stadtbaumeister

Verfahren:

- Aufstellungsbeschluss am 11.07.2001 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 BauGB)
- Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB am 19.07.2001
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, lt. Anschreiben vom 16.07.2001
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Entwurfsfeststellung) am 19.12.2001
- Einmonatige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von 25.01.2002 bis 25.02.2002
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, lt. Anschreiben vom 21.12.2001
- Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB vom 27.02.2002.
- Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde am 21.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht

Der Bebauungsplan mit Begründung sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft

Lauffen a.N., den

Waldenberger
Bürgermeister

