

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

— — — — — Grenzen des räumlichen Geltungsbereich §9 (7) BauGB

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

MK 1 Kerngebiet mit Einschränkung; Wohnbaufläche

MK 2 Kerngebiet mit Einschränkung; Altenpflegeheim

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

GRZ Grundflächenzahl, siehe Planeintrag

HbA max. Höhe bauliche Anlage (max = Obergrenze), Angaben in Meter über NN (Normal Null) siehe Planeintrag

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN, § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 33 BauNVO

a abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis max. 56 m zulässig, §22 (4) BauNVO

— — — — — Baugrenze

TGst Gemeinschaftstiefgarage

Gst Gemeinschaftsstellplätze

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

● öffentliche Grünfläche

■ private Grünfläche

■ nicht überbaubare Grundstücksflächen

■ Wasserfläche

● Baumstandort, zwingend (nicht vermaßt)

FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR, § 9 (1) 11 und (6) BauGB

■ öffentlicher Gehweg

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

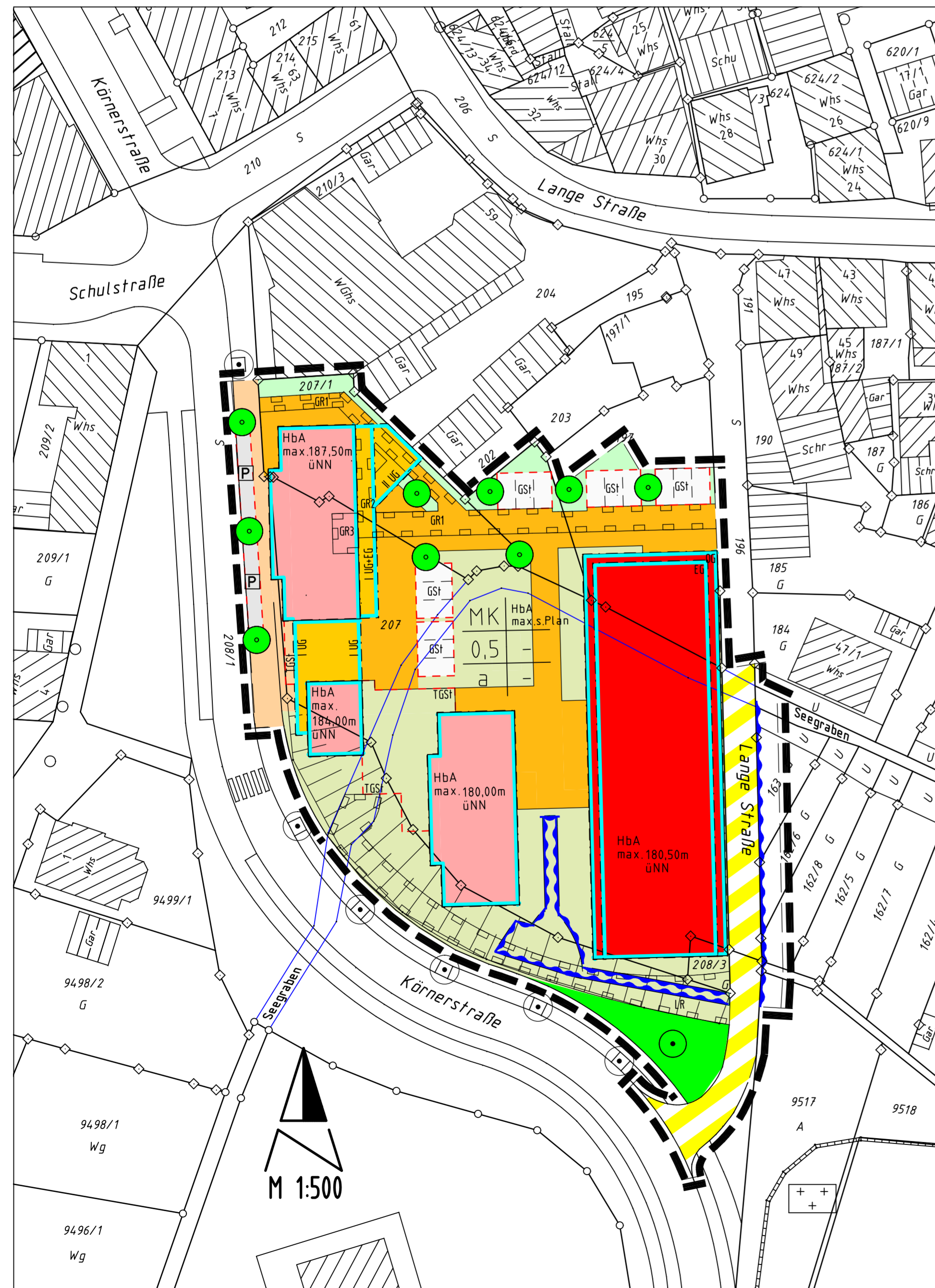
■ private Verkehrsflächen

— GR 1 öffentliches Gehrecht

— GR 2 Gehrecht auf Gebäudeteilen im EG für Anlieger

— GR 3 Gehrecht im Gebäude, II. UG bis EG für Anlieger

— LR öffentliches Leitungsrecht, ober- und unterirdisch



B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH DEN TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

MK 1 Kerngebiet mit Einschränkungen (§ 7 BauNVO)

Ausschließlich zulässig sind:

1. Wohnungen-, Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

MK 2 Kernbetriebe mit Einschränkungen (§7 BauNVO)

Ausschließlich zulässig sind:

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

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die konkreten Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlage: Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Obergrenze in Meter über Normal Null (NN) festgelegt, siehe Planeintrag

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

- 3.1 Im Kerngebiet, gilt eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis 56 m,
- 3.2 Nebenanlagen i. S.v. §14 BauNVO, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausnahmen zu 3.2

- Überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig; Tiefgaragen sind mit einem ca. 50 cm starke Flachdachpflanzaufbau zu bedecken; überdachte Stellplätze sind mindestens extensiv zu begrünen.
- 3.3 Zufahrten und Zugänge dürfen nur mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden.

4. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

II. Satzung über örtliche Bauvorschriften Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Obere Lange Straße'

1. Baukörperformen:

- 1.1 Geneigte Dächer sind vom Baukörper durch negatives Gesims bzw. Rücksprung schwebend abzusetzen

2. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung für Hautgebäude, Garagen und Nebengebäude

- 2.1 Dachform: es sind nur Pult- (PD) und Flachdächer (FD) zulässig, siehe Planeintrag.
- 2.2 Dachneigung (DN) der Pultdächer: 5°
- 2.3 Dachüberstände: Organg max. 0,60 m, Traufe max. 0,60 m
- 2.4 Dacheindeckung für geneigte Dächer: Metalleindeckungen.
- 2.5 Hauptfirstrichtungen: First und Gebäudehaurichtung sind allgemein parallel der Längsausrichtung der jeweiligen Baufenster zu legen.
- 2.6 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind generell unzulässig.

3. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Bei der Verkleidung hat zwischen Dachgeschoss und den darunter liegenden Geschossen ein Wechsel im Material zu erfolgen.

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 Ansichtsfläche 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. Die Flächen sind zusammenzufassen

4.2 Wärmepumpen dürfen den öffentlich - rechtlichen Belangen nicht widersprechen.

4.3 Windenergiegewinnungsanlagen, z.B. Windräder sind generell unzulässig.

5. Einfriedung

Einfriedungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in Form und Materialien an die Bebauung und Umgebung anpassen.

6. Nichtüberbaubare Grünflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Die Gestaltung der Außenanlage ist in separaten Plänen zum Baugesuch nachzuweisen.

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

C) HINWEIS DURCH TEXT

1.1 Einfriedungen
Die Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen sollte möglichst durch Pflanzmaßnahmen ausgeführt werden.

1.2 Die Grünflächen sind mit heimischen mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen, siehe Hinweise Pflanzliste.

1.3 Unvorhergesehene Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde anzuzeigen.

Grünordnung / Pflanzliste

- a) Großkronige – mittelkronige Bäume
Acer platanoides (Spitzahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Rubinia pseudoac „Monophylla“ (Akazie)
Rubina pseudoac Umbraculifera (Kugelakazie)

b) Sträucher

- Comus 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)

Oder ähnliche heimische Pflanzen.

STADT LAUFFEN a.N.

LANDKREIS HEILBRONN

Bebauungsplan „Obere Lange Straße“

Entwurf und Bearbeitung durch das Stadtbauamt der Stadt Lauffen a.N., in der Fassung vom 01.10.2002/ 23.10.2002

Gammerl
Stadtbaumeister

Vorfahren:

1. **Aufstellungsbeschluss** am 14.11.2001 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 BauGB)
2. **Beteiligung der Bürger** nach § 3 Abs. 1 BauGB am 29.11.2001
3. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** Nach § 4 Abs. 1 BauGB, lt. Anschreiben vom 05.04.2002
4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Entwurfsfeststellung)** am 23.10.2002
5. **Einmonatige öffentliche Auslegung** Nach § 3 Abs. 2 BauGB von 8.11.- 9.12.2002
6. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** Nach § 4 Abs. 1 BauGB, lt. Anschreiben vom 5.11.2002
7. **Satzungsbeschluss** nach § 10 BauGB vom 12.11.2003
8. **Inkrafttreten**
Der Satzungsabschluss wurde am 20.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Lauffen a.N., den 21.11.2003

Klaus-Peter Waldenberger