



**ZEICHNERKLÄRUNG**

**PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO**
- WA1** Allgemeines Wohngebiet (s. Textteil C.1) § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO**
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse - max. § 16 (2 u. 3) und § 20(1) BauNVO
- GRZ z.B. 0,4** Grundflächenzahl - max. (s. Textteil C.2.2) § 19 BauNVO
- GFZ z.B. 0,8** Geschößflächenzahl - max. § 20 BauNVO
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO**
- a1** nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, einseitige Grenzbebauung zulässig § 22(4) BauNVO
- offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO
- offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig § 22(2) BauNVO
- z.B. 2WE** Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude als Obergrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze § 23(3) BauNVO
- Baugrenze wegfallend
- Stellung der baulichen Anlagen; Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude § 9(1) 2 BauGB
- GGA/GA** Gemeinschaftsgaragen / Garagenbaufenster § 9(1) 4 BauGB
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Verkehrsfläche (Fahrbahn)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche)
- Verkehrsfläche (Gehweg)
- Öffentliche Grünflächen: § 9(1) 15 BauGB
- Zufahrt Gemeinschaftsgaragen

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- bestehende Grenzen
- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschößflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Zahl der Wohneinheiten

**TEXTTEIL**

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

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) zuletzt geändert durch Artikel 12 G zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten v. 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850)

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)

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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)

**B. AUFHEBUNGEN**

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

**C. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

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

WA1: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, ausschließlich zulässig sind: Wohngebäude und nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

**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.
- 2.2 Grundfläche (§ 19 BauNVO)
  - Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 (4) BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden, sofern die Überschreitungen durch Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) oder Tiefgaragen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut sind, verursacht werden. Voraussetzungen hierfür sind, dass
    - Zufahrten und Stellplätze mit sicherfähigem Oberflächenbelag hergestellt werden;
    - die Tiefgaragen mindestens 0,5 m erdüberdeckt sind,
    - bei der Erstellung von Tiefgaragen keine oberirdischen Garagen oder Carports errichtet werden.

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

- 3.1 Garagen und Nebengebäude (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 3.3 Ausnahmen zu 3.1 + 3.2
  - Überdachte Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12, 14 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn:
    - keine Garagenstandorte ausgewiesen sind,
    - die überbaubare Grundstücksfläche durch Hauptgebäude belegt ist,
    - das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten ist und
    - die Gesamtflächen der Garagen und Nebengebäude pro Grundstück 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht überschreitet.
  - Außerhalb der überbaubaren Flächen errichtete Gebäude sind an den Fassaden mit Rankpflanzen und auf Flachdächern mit einer mindestens 15 cm starken Begrünungsschicht mit einem Abwasserbewert von max. 0,3 zu versehen.

**Hinweis:**

- 1.1 Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen sollen mit einer Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ausgeführt werden.
- 1.2 Auf Nadelgehölze und Koniferengewächse als Baum- und Heckenpflanzungen soll verzichtet werden.
- 2.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- 2.2 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 (§ 37 (4) WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächen-gewässer ist unzulässig.

**Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pestalozzistraße“ gem. § 74 (1) LBO**

1. **Firstrichtung**
  - Dominierte Firstrichtung der Hauptgebäude parallel zur Längsseite des Gebäudehauptkörpers
2. **Dachgestaltung**
  - 2.1 Unzulässig sind Dachdeckungen mit glasierten und metallischen Materialien.
  - 2.2 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dachschneitte: Dachaufbauten und Dachschneitte müssen alleseitig von Dachflächen umgeben sein. Dachgauben und Zwerchgiebel sind, je Dachfläche, nicht in Kombination mit Dachschneitten zulässig.
  - 2.3 Dachaufbauten sind nur im inneren 2/3 - Bereich der Dachflächen bei mindestens 25 ° Dachneigung zulässig. Der Abstand der Oberkante Dachhaut / Gaube zum First muss mindestens 0,5 m vertikal betragen, der Abstand der Gauben untereinander mindestens 1,0 m, der Abstand zur Traufe mindestens 3 Ziegleihen. Sattel- und Schieppgauben sind nur bei einer Dachneigung von mind. 32 ° zulässig.
3. **Äußere Gestaltung**
  - Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Dachneigung einheitlich auszuführen.
4. **ANLAGEN FÜR ALTERNATIVE ENERGIEGEWINNUNG DURCH**
  - 4.1 a) Solaranlagen
  - b) Photovoltaikanlagen
  - c) Wärmepumpen
  - sind zulässig, wenn
    - bei Fassaden: der durch die sichtbare Energieanlage belegte Fassadenteil pro Hausseite max. 2/3 der Ansichtfläche beträgt; die Fassadenelemente nur in Rechteckform ausgeführt und die Flächen zusammengefasst sind.
    - bei Dächern: die Elemente auf max. 2/3 der Dachfläche im inneren Dachbereich begrenzt, sie nur in Rechteckform ausgeführt und die Flächen zusammengefasst sind.
  - 4.2 Wärmepumpen dürfen den öffentlich-rechtlichen Belangen nicht widersprechen. (Grundwasserprotektmatik)
  - 4.3 Windenergiegewinnungsanlagen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn von ihnen keine optischen oder akustischen Beeinträchtigungen ausgehen.
5. **WANDHÖHEN**
  - 5.1 Die Wandhöhe bemisst sich von der natürlichen Geländeoberkante mit dem Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Im Zweifelsfall wird die Geländeoberkante durch die Baurechtsbehörde festgelegt, als Bezugshöhe gilt i.d.R. die Straßenoberkante.
  - 5.2 Für die Wandhöhe bei Wohngebäuden gilt:
 

1 Vollgeschoss	max. 4,25 m
2 Vollgeschosse	max. 6,25 m

 auf mindestens 2/3 der Traufhöhe (Zwerchhäuser)
  - 5.3 Wandhöhe bei Garagen und Nebenanlagen: max. 3,0 m
6. **NICHTÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
  - Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
7. **OBERFLÄCHENWASSER**
  - Oberflächenwasser sind auf dem eigenen Baugrundstück zu versickern oder zeitverzögert der Kanalisation zuzuführen. Ausnahmen sind, wenn rechtlich oder technisch begründet, zulässig.

STADT LAUFFEN a.N. LANDKREIS HEILBRONN

**Bebauungsplan „Pestalozzistraße“**

Entwurf und Bearbeitung durch das Stadtbauamt Lauffen a.N. in der Fassung vom 5.3.2003

Gammerl  
Stadtbaumeister

Verfahren:

1. Aufstellungsbeschluss am 25.9.2002 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 BauGB)
2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB am 24.10 bis 8.11.2002
3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Entwurfstellung) am 26.03.2003
4. Einmonatige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von 11.04.2003 bis 12.05.2003
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, lt. Anschreiben vom 02.04.2003
6. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB vom 17.12.2003
7. Inkrafttreten Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens am 08.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Lauffen a.N., den

Klaus-Peter Waldenberger