Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO - BW)	in der Fassung vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO]

1.1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO]

*Besonderes Wohngebiet (**WB 1**) [§ 4a BauNVO]*

Die unter Absatz 2 genannten sonstigen Gewerbebetriebe sind nur unter der Maßgabe zulässig, dass es sich um nicht störende Betriebe im Sinn des § 4(3) Nr. 2 BauNVO handelt [§ 1(9) BauNVO].

Die Ausnahmen von Absatz 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig [§ 1(6) BauNVO].

Gemäß Absatz 4 sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

*Besonderes Wohngebiet (**WB 2**) [§ 4a BauNVO]*

Die unter Absatz 2 genannten sonstigen Gewerbebetriebe sind nur unter der Maßgabe zulässig, dass es sich um nicht störende Betriebe im Sinn des § 4(3) Nr. 2 BauNVO handelt [§ 1(9) BauNVO].

Die Nutzungen von Absatz 2 Nr. 4 (Geschäfts- und Bürogebäude) sind nur ausnahmsweise zulässig [§ 1(5) BauNVO].

Die Nutzungen von Absatz 2 Nr. 2 (Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig [§ 1(5) BauNVO].

Die Ausnahmen von Absatz 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig [§ 1(6) BauNVO].

Gemäß Absatz 4 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9(1) Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO]

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil [§ 19, § 20 BauNVO].

Flächen von Räumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen werden ab einer lichten Höhe von 2,0 m einschließlich Treppenräumen und Umfassungswänden auf die Geschossflächenzahl angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil als Unter- und Obergrenze (*WB1*) bzw. als Obergrenze (*WB2*) [§ 20 BauNVO]

Traufhöhe [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut. Eine Attika wird auf die Traufhöhe angerechnet.

	WB1	*WB2*
unterer Bezugspunkt	Oberkante Gehweg	bestehende Geländehöhe
Traufhöhe	8,50 m	7,00 m

Firsthöhe [§ 18 BauNVO]

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen unterem Bezugspunkt und dem oberen Abschluss der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand.

	WB1	*WB2*
unterer Bezugspunkt	Oberkante Gehweg	bestehende Geländehöhe
Firsthöhe	13,00 m	11,00 m

1.3. Bauweise

[§ 9(1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von der LBO § 6(1) Nr. 2 sind Grenzbauten bis 30 m² Wandfläche zulässig..

1.4. überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9(1) Nr.2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO]

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen und Baulinien im Planteil festgesetzt. Von der Baulinie kann maximal 2,50 m abgewichen werden. Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile im Sinn des § 5(6) Nr. 1 und 2 LBO-BW überschritten werden.

Garagen, Pergolen, Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe und Gartenhäuser bis 40 m³ umbautem Raum sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Gartenhäuser müssen jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten.

1.5. Stellung baulicher Anlagen

[§ 9(1) Nr.2 BauGB]

Im *WB1* sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Straße zu errichten, in *WB2* ist die Stellung baulicher Anlagen freigestellt.

1.6. Flächen für den Gemeinbedarf

[§ 9(1) Nr.5 BauGB]

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke einschließlich der dazu gehörenden Nebenanlagen zulässig.

1.7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9(1) Nr.20 BauGB]

Schutz des Grundwassers

Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralem Material bestehen. Größere Flachdächer (z. B. Garagen) sind zu begrünen.

Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampflampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

1.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9(1) Nr.24 BauGB]

Entlang der Radstraße sind zum Schutz vor Schallemissionen Lärmschutzfenster und/oder lärmempfindliche Räume auf der der Straße abgewandten Seite vorzusehen.

1.9. sonstige Festsetzungen

Im Bebauungsplan ist eine altlastenverdächtige Fläche nachrichtlich übernommen worden. [§ 9 (5) Nr. 3 BauGB]

Die Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen sind durch eine Knötellinie (15.14 PlanzV) voneinander abgegrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch eine Blockbandierung festgesetzt. [§ 9 (7) BauGB]

2. Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO-BW]

2.1. Dächer

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

	WB1	*WB2*
Dachform	Satteldach, Walmdach, Mansarddach	frei
Dachneigung	30° – 47°	frei

2.2. Flächen für die Abwasserbeseitigung

[§ 74 (3) Nr. 2 LBO]

Bei Neubauten ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit einem bewirtschaftbaren Fassungsvermögen von mindestens 20 l/m² versiegelter Fläche zu errichten. Teilversiegelte Flächen werden im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet. Die Zisterne ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal mit Zwangsentleerung auszustatten. Drainagen dürfen nicht an das Abwassersystem angeschlossen werden.

3. Hinweise

3.1. Regenwasserbehandlung

Bei neuen Bauvorhaben ist auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne zu errichten, in die das Oberflächenwasser einzuleiten ist. Sie ist mit zwei Überläufen vorzusehen, wobei der zweite Überlauf (Zwangsentleerung, DN 50) 50 cm – 100 cm unter dem Hauptüberlauf (Notüberlauf, DN 100) vorzusehen ist.

3.2. Denkmalschutz

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zum Vorschein kommen, oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) wird hingewiesen.

3.3. Kabeltrassen

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

3.4. Energieversorgung

Aus Gründen des Immissions- und Klimaschutzes wird die Verwendung regenerativer Energien empfohlen.

3.5. Bodenschutz

Im Zuge von Neubaumaßnahmen nicht mehr benötigte befestigte Flächen sollten entsiegelt werden.

3.6. Begrünung

Aus Gründen der innerstädtischen Verbesserung des Mikroklimas wird empfohlen, einen möglichst hohen Anteil der Fassaden zu begrünen. Freiflächen sind nach Möglichkeit gärtnerisch zu gestalten.

3.7. Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 04.05.2007, geändert am 12.09.07.

Laupheim, den 04.05.2007, geändert am 09.01.08

.....	.....
Jacobsen	Assenmacher
Stadtplanung	Erster Beigeordneter