

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), , zuletzt geändert durch Gesetz 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)	vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90]

1.1. Art der baulichen Nutzung

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

Kerngebiet (MK) [§ 7 BauNVO]

Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig, im Erdgeschoss können sie ausnahmsweise zugelassen werden. [§ 7(2) Nr. 7 BauNVO]

Vergnügungsstätten im Sinne des § 7(2) Nr. 2 BauNVO (einschließlich der Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr.2 BauNVO) und Tankstellen im Sinne des § 7(2) Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig. [§ 1(5) BauNVO]

Tankstellen im Sinne des § 7(3) Nr. 1 BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. [§ 1(6) BauNVO]

1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil (0,9). [§ 19 BauNVO]

Geschossflächenzahl gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil (2,5). [§ 19 BauNVO]

Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil als Obergrenze, bzw. als Mindest- und Höchstgrenze. [§ 20 BauNVO]

1.3. Bauweise

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

Abweichende Bauweise: Offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Abweichend von § 6(1) Nr.2 LBO sind Garagen und Nebengebäude an den Nachbar- grenzen zulässig, wenn sie eine Wandfläche von 30 m² nicht überschreiten.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt. Die Baugrenze kann als Ausnahme durch untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5(6) Nr. 1 und 2 LBO überschritten werden.

1.5. Flächen für Nebenanlagen

[§ 9(1) Nr.4BauGB]

Im Planteil sind Flächen für private Stellplätze und ihre Zufahrten festgesetzt.

1.6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

[§ 9(1) Nr. BauGB]

Im Planteil sind Sichtflächen eingetragen. Innerhalb dieser Flächen sind Sichthindernisse ab einer Höhe von 0,80 m unzulässig. Einzelne hochstämmige Bäume können zugelassen werden.

1.7. Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr.11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt. Bei privaten Verkehrsflächen kann ausnahmsweise die Lage geringfügig geändert werden.

Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Platz) sind nur Einrichtungen zulässig, die in Zusammenhang mit dem Aufenthalt von Personen stehen. Stellplätze sind nicht zulässig.

1.8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

[§ 9(1) Nr.14 und Nr.16 BauGB]

Das anfallende Hofflächenwasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Das Dachflächenwasser ist entweder direkt oder über zwischengeschaltete Zisternen in den Vorfluter zu leiten.

1.9. Grünflächen

[§ 9(1) Nr.15 BauGB]

Im Planteil sind die privaten Grünflächen und ihre Nutzung festgesetzt. Auf ihnen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen zugelassen werden.

1.10. 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 oder müssen eine entsprechende Beschichtung haben.

Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampf lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

1.11. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

[§ 9(1) Nr.21 BauGB]

Im Bebauungsplan ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine ebenerdige, durchgängige Fußwegverbindung von mindestens 2,5 m Breite herzustellen. Lagemäßige Abweichungen können als Ausnahme zur Anpassung an das bauliche Konzept zugelassen werden.

1.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9(1) Nr.24 BauGB]

Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind entlang der Biberacher Straße und der Rabenstraße Lärmschutzfenster entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen während der Nachtzeit ist die Anlieferung der Einzelhandelsnutzungen auf die Zeit von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt.

Im Innenhofbereich darf ein Schallpegel von tags / nachts 55/45 dB(A) nicht überschritten werden. Die Einhaltung ist durch ein Lärmschutzkonzept nachzuweisen.

1.13. Sonstige Festsetzungen

Flächen mit Altlasten [§ 9(5) BauGB]

Im Planteil wurde eine Altlastfläche nachrichtlich übernommen. Sie ist mit einer Kreuzbandierung eingetragen.

Räumlicher Geltungsbereich [§ 9(7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen sind durch eine Knötellinie voneinander abgegrenzt.

2. Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO-BW]

2.1. Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, entweder an der Fassade angebracht oder freistehend. Werbeanlagen an Einfriedigungen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen deren Traufe bzw. Attika nicht überragen.

Der Anteil von Werbeanlagen, die an der Fassade angebracht sind, darf beim großflächigen Einzelhandel 5%, bei anderen Nutzungen 2% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Bei unterschiedlichen Nutzungen innerhalb eines Baukörpers sind die anteiligen Fassadenflächen maßgebend.

Zusätzlich ist die Anlage einer freistehenden Werbeanlage (Pylon etc.) ab einer Grundstücksfläche von 1.500 m² zulässig. Bei Grundstücken ab 5000 m² sind bis zu zwei freistehende Werbeanlagen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8,0 m und eine Werbefläche von 6,0 m² je Anlage nicht überschreiten.

Über die maximal zulässige Anzahl hinaus können ausnahmsweise weitere freistehende Werbeanlagen bzw. Hinweistafeln zugelassen werden, wenn sie in Höhe und Werbefläche deutlich untergeordnet sind.

2.2. Versorgungsleitungen

[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. Hinweise

3.1. Altlasten

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung sind zwei altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Außerdem wird das Plangebiet von einer Schadstofffahne im Grundwasser unterströmt.

Daher sind Erdaushubarbeiten gutachterlich zu begleiten. Vor Wiedereinleitung von gefasstem belastetem Grundwasser ist eine Abreinigung auf den zulässigen Geringfügigkeitsschwellenwert (10 µg/l) erforderlich.

Wegen der vorhandenen Belastungen wird die Herstellung der Keller als so genannte „Weiße Wanne“ dringend empfohlen.

3.2. Bodenschutz

Der beim Bau gewonnene Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwerten.

3.3. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die Dachflächen extensiv zu begrünen.

3.4. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse eine Fassadenbegrünung durchzuführen.

3.5. 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.

3.6. Kabeltrassen

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

3.7. Energieversorgung

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Verwendung eines hohen Anteils an regenerativen Energien empfohlen.

3.8. Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 14.11.2007, geändert am 04.04.08, geändert am 24.06.08.

Laupheim, den 04.04.08, geändert am 24.06.08

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Assenmacher
Erster Beigeordneter