

Bebauungsplan

"Biberacher Straße - Rabenstraße Teiländerung 1"

in Laupheim

Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: 08.06.2017

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: § 46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanZV]

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Kerngebiet (MK) [§ 7 BauNVO]

Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig, im Erdgeschoss können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 (2) Nr. 2 BauNVO (einschließlich der Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

Tankstellen im Sinne des § 7 (2) Nr. 5 BauNVO sowie im Sinne des § 7 (3) Nr. 1 sind nicht zulässig. Ladestationen für Elektroautos sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) [§ 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt (0,9).

Gebäudehöhe (GH) als Höchstgrenzen [§§ 16 und 18 BauNVO]

Gemessen in Meter über NN gemäß Planeintrag.

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach Oberkante (OK) Attika.

Photovoltaikanlagen, Brüstungen und technisch bedingte Anlagen, wie Aufzugsüberfahrten, dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlagen um nicht mehr als 0,9 m überschreiten, sofern sie 2,0 m von der Dachkante abgerückt sind. Technisch bedingte Anlagen können diesen Abstand ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Baudezernat unterschreiten.

1.3 Bauweise

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO]

abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise ist an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 351 eine Grenzbebauung zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO]

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO]

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- 4 Stellplätze, diese müssen von der Rabenstraße anfahrbar sein,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.

1.5 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 blendfreie Lampen zulässig.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

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

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

1.7 Sonstige Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung [§ 16 Abs. 5 BauNVO]

hier: unterschiedliche Gebäudehöhen (GH)

Diese sind durch eine Knötellinie voneinander abgegrenzt.

2 Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO]

2.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr.1 LBO]

Flachdächer sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht für Anlagen, die der Gewinnung von regenerativer Energie dienen, für einen Freisitz oder als Fläche für Stellplätze genutzt werden.

Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern dürfen nicht aufgeständert sein. Auf Flachdächern sind aufgeständerte PV-Anlagen nur zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und 2,0 m abgerückt vom Dachrand errichtet werden.

2.2 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen oder mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

2.3 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 bei 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. 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.

2.4 Versorgungsleitungen

[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten

Da eine Belastung des Bodens und des Grundwassers durch Altlasten nicht ausgeschlossen werden kann, wird empfohlen im Rahmen eines Bauvorhabens entsprechende Untersuchungen des Baugrundes durchzuführen. Allerdings ist im Grundwasserstrom mit Belastungen durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) zu rechnen. Bei geplanten Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist für das Abpumpen des anfallenden Grundwassers beim Wasserwirtschaftsamt (LRA Biberach) eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Darüber hinaus ist das geförderte Grundwasser zu untersuchen und bei entsprechenden Schadstoffbelastungen vor Wiedereinleitung zu reinigen.

3.2 Hochwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich HQextrem bzw. im Schutzbereich des HQ100, sodass Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden sollten. Der geschützte Bereich und die Flächen, die bei einem extremen Hochwasserereignis betroffen sind, werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.

3.3 Grundwasser

Werden kurzzeitige Grundwasserabsenkungen erforderlich, so sind diese wasserrechtlich zu erlauben. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

3.4 Abwasser

Sollte ein modifiziertes Mischsystem für die Entwässerung des Grundstücks in wirtschaftlich erreichbarer Nähe liegen, ist das abfließende Regenwasser der Dachflächen direkt in den verdolten Bach einzuleiten. Die Verkehrsflächen sind zusammen mit dem Schmutzwasser an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

3.5 Bodenschutz

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

3.6 Flugbetrieb

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Laupheim. Lärmbeeinträchtigungen durch Fluglärm und sonstige Emissionen sind unvermeidbar. Durch diese rechtmäßig ausgeübte militärische Nutzung bestehen keine Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den militärischen Dienst- und Übungsbetrieb begründet werden.

Eine Abschirmung gegen Fluglärm durch Lärmschutzwand, bzw. -wände ist nicht möglich. Es wird empfohlen, gegebenenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten in Form von Lärmschutzfenstern vorzunehmen.

3.7 Flugsicherheit

Wegen des Flugsicherheitsbereichs müssen alle Bauanträge der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde- vorgelegt werden. Ebenso ist der Einsatz von Kränen zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt einzureichen, da es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

3.8 Fassadenbegrünung

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

3.9 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.

3.10 Kabeltrassen

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

3.11 Energieversorgung

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

3.12 Stellplätze

Wird der Geltungsbereich in mehrere Grundstücke aufgeteilt, werden die 4 Stellplätze, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, in Abstimmung mit dem Baudezernat auf die Grundstücke verteilt.

3.13 Bestandteile des Bebauungsplans

Maßgebend für den Bebauungsplan sind

- der Lageplan im Maßstab 1:1000 in der Fassung vom 08.06.2017,
- die Planzeichnung in der Fassung vom 08.06.2017,
- die textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.06.2017 sowie

- die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.06.2017, ergänzt am
06.09.2017

Ausgefertigt:

Laupheim, den 26.09.2017

Rainer Kapellen
Oberbürgermeister