



## STADT LAUPHEIM

### Textteil zum Bebauungsplan „Schulzentrum / Ganztageschule“

29.06.2010  
Geändert 29.07.10

ORplan

Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung,  
Städtebau und Architektur  
D. Locher · Prof. W. Schwantes · Prof. W. Schwinge  
70190 Stuttgart, Rotenbergstraße 20  
Tel. 0711 - 9 25 75-0 Fax -30 E-mail [post@orplan.de](mailto:post@orplan.de)

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schulzentrum / Ganztageschule“

Für den Bebauungsplan „Schulzentrum / Ganztageschule“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten die nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV90)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Die Landesbauordnung BW (LBO)	in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schulzentrum / Ganztageschule“ mit der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist in der Planzeichnung festgesetzt.

---

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO, PlanzV)**

#### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

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

##### 1.1. Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)

1.1.2 Die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

##### 1.2. Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (im Sinne des 4a (3) Nr. 2 BauNVO in überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereichen) sind nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)

1.2.2 Vergnügungsstätten im Sinne des 4a (3) Nr. 2 BauNVO sind auch außerhalb von überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereichen nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

##### 1.3 Fläche für den Gemeinbedarf – GBD (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule - dient zur Erweiterung und zum Ausbau des bestehenden Schulzentrums (Realschule, Gymnasium) als Ganztageschule.

1.3.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Kultur – ist als Fläche für den Neubau von Jugendhaus und Stadtbücherei oder anderen öffentlichen Nutzungen vorgesehen.

##### 1.4 Bestandsschutz (§ 1 (10) BauNVO)

1.4.1 Änderungen und Erneuerungen von bestehenden baulichen Anlagen auf den Flurstücken 514/8, 514/9, 514/11 514/12 und 514/14 sowie 521/2, 524/2, 524/3, 524/4 und 524/5, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig wären, sind allgemein zulässig.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) – siehe Planzeichnung Nutzungsschablone (§ 19 BauNVO)
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) – siehe Planzeichnung Nutzungsschablone (§ 20 BauNVO)
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß – siehe Planzeichnung Nutzungsschablone (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß – siehe Planzeichnung Nutzungsschablone (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

**3.0 Bauweise**

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

- 3.1 offene Bauweise - siehe Planzeichnung Nutzungsschablone (§ 22 (2) BauNVO)
- 3.2 geschlossene Bauweise - siehe Planzeichnung Nutzungsschablone (§ 22 (3) BauNVO)
- 3.3 abweichende Bauweise - siehe Planzeichnung Nutzungsschablone (§ 22 (4) BauNVO) – Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung auf 50 m.

**4.0 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

- 4.1 Baugrenze - siehe Planzeichnung Nutzungsschablone (§ 23 (3) BauNVO)
- 4.2 Baulinie - siehe Planzeichnung Nutzungsschablone (§ 23 (2) BauNVO)

**5.0 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 5.1 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt. Nebengebäude dürfen auch eine abweichende Firstrichtung aufweisen. In Baufenstern ohne Eintragung ist die Hauptfirstrichtung freigestellt.

**6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 9 (1) Nr. 22 BauGB)

- 6.1 Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 2 (8) 2 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Breite von Zufahrten für Garagen und Carports ist pro Grundstück beim Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche auf maximal 6 m begrenzt. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten, Carports von mindestens 1,50 m.

**7.0 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 7.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

**8.0 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

- 8.1 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien / Aufteilung der Straßenverkehrsflächen (Straße, Gehweg, Parken) unverbindlich

- 8.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Platzfläche, Schulhof
- 8.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierungsfläche
- 8.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anliegerstraße
- 9.0 Versorgungsflächen (Elektrizität)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 9.1 Der Standort für eine neue Umspannstation wird im Bebauungsplan gesichert. Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise.
- 10.0 Öffentliche Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 10.1 Die öffentlichen Grünflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- 11.0 Pflanzbindungen und Pflanzgebote**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 11.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Einzelbäume nachzupflanzen.
- 11.2 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige, heimische Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 11.3 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Heckenstrukturen sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind standortheimische Heckenstrukturen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 11.4 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Heckenstrukturen im öffentlichen Bereich können bezüglich ihrer Lage geringfügig verändert und den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- 12.0 Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
(§ 5 Abs. 3 und 4 BauGB)
- 12.1 In der Planzeichnung sind zwei Altlastenverdachtsflächen festgesetzt. (§ 9 (5) BauGB)

## **II. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ( § 74 LBO B-W)**

### **2.1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet Am Krautgarten (WA1) sind die Gebäude mit Satteldächern in kleinteiligem Material in der Farbe rot bis braun oder grau bis schwarz, auszuführen, für untergeordnete Dachflächen sind auch andere Materialien zulässig. Begrünte Flachdächer und weitere Dachformen können als Ausnahme (z.B. für untergeordnete Dachflächen) zugelassen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet am Laubachweg (WA2) sind geneigte Dächer aller Art zulässig. Begrünte Flachdächer können zugelassen werden.

In allen Bereichen sind bei Dacheindeckungen aus Metall nur umweltneutrale Materialien zulässig.

### **2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die Beläge von Parkplätzen, öffentlichen Fußwegen, Zufahrten und Wegen und Stellplätzen auf privaten Freiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist dauerhaft sicherzustellen. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen nach Möglichkeit zu versickern. Überdachte Stellplätze sind mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünen. Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Werbefläche darf im allgemeinen Wohngebiet max. 0,5 m<sup>2</sup>, im Mischgebiet max. 2,0 m<sup>2</sup> betragen.

### **2.4 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Zäune: Holz- oder Maschendraht- / Stahlmattenzaun mit einer Höhe von max. 1,0 m  
Hecken: An Grundstückszufahrten und Einmündungen mit einer Höhe von max. 0,8 m  
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen / Wegen mit einer Höhe von max. 1,5 m

### **2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m zulässig.

### **III. HINWEISE**

#### **3.1 Entwässerung**

Bei der Ableitung von Niederschlagswasser auf Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmalig bebaut oder an die Kanalisation angeschlossen werden, ist eine Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorzusehen, wenn dies mit vertretbarem Aufwand erfolgen kann. Auf den § 45b Wassergesetz wird verwiesen. Bei der Neu- und Wiederbebauung von Flächen ist zu beachten, dass nach § 45 Abs. 1 WG B-W und § 55 Abs. 2 WHG ein modifiziertes Entwässerungssystem zur Anwendung kommen soll. Eine Kanalisation in Form eines Bypasses für den Grundgraben wird für die Leitungen Regenwasser DN 1000 und Schmutzwasser DN 400 vorgesehen (s. Planzeichnung).

#### **3.2 Baugrund**

Innerhalb des Plangebietes können die Untergrundverhältnisse örtlich stark differieren. In Teilbereichen liegen geringe Grundwasserstände vor. Zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben sowie zu Gründungsfragen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Versickerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

#### **3.3 Lärmschutz**

Wegen der Lärmbelastung an der Rabenstraße werden in diesem Bereich Lärmschutzfenster und ggf. die Anordnung lärmempfindlicher Räume an der abgewandten Seite empfohlen.

#### **3.4 Denkmalschutz**

Sollten sich bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) zum Vorschein kommen oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Im Übrigen wird auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) hingewiesen.

#### **3.5 Bodenversiegelungen**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### **3.6 Kabeltrassen**

Kabeltrassen bzw. Leitungen von Versorgungsträgern sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen freizuhalten.

#### **3.7 Aktive Nutzung erneuerbarer Energien**

Bei der Errichtung von Gebäuden werden bauliche Maßnahmen im Dachbereich für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) empfohlen.

#### **3.8 Pflanzliste**

Zur Erhaltung der gebietstypischen Vogelarten im Gebiet werden beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern heimische standortgerechte Baum- und Straucharten empfohlen. Als Hecken werden ebenfalls heimische standortgerechte Arten empfohlen.

#### **3.9 Begründung**

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 29.06.2010.