

Bebauungsplan

„Ulmer Straße – Ehinger Straße – Friedhof, Änderung 3“

in Laupheim

Textliche Festsetzungen

Stand: 07.08.2013

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414) zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 358), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. Nr. 8 vom 25.05.2010 S. 416) zuletzt geändert am 25. Januar 2012 durch Artikel 70 der Achten Verordnung des Innenministeriums zur Anpassung des Landesrechts an die geänderten Geschäftsbereiche und Bezeichnungen der Ministerien (GBl. Baden-Württemberg Nr. 3 vom 27.02.2012, S. 65)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58) zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO]

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. [§ 1 (6) BauNVO]

Mischgebiet [§ 6 BauNVO]

Die unter § 6 (2) BauNVO Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungen sind nicht zulässig. [§ 1 (5) BauNVO]

Die unter § 6 (2) BauNVO Nr. 4 genannten sonstigen Gewerbebetriebe sind nur unter der Maßgabe zulässig, dass es sich um friedhofsbezogenes oder nichtstörendes Gewerbe handelt. [§ 1 (5) und (9) BauNVO]

Die unter § 6 (3) BauNVO genannte Ausnahme der Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO (außerhalb der überwiegend durch Gewerbe geprägten Bereiche) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. [§ 1 (6) BauNVO]

Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

Abweichend von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. An der Grundstücksgrenze darf der äquivalente Dauerschallpegel Werte von 60 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht nicht überschreiten. [§ 1 (5) BauNVO]

Innerhalb der Fläche, die nur für nicht störendes Gewerbe vorgesehen ist, darf der äquivalente Dauerschallpegel Werte von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht nicht überschreiten. [§ 1 (5) BauNVO]

Die Nutzungsarten des § 8 (3) BauNVO Nr. 1 (Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) sind allgemein zulässig. [§ 1 (6) BauNVO]

Die unter § 8 (3) BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. [§ 1 (6) BauNVO]

Im Gewerbegebiet sind innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. der Branchen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Reform- und Diätwaren, Drogeriewaren, Bekleidung, Hausrat, Elektrowaren (außer Elektrogroßgeräte), Bücher, Schreibwaren, Schmuck, Optik, Foto, Sport- und Spielwaren nicht zulässig. [§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) 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 [§ 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl kann im Gewerbegebiet auf bis zu 0,8 erhöht werden, wenn die unter Ziffer 1.12 (*Ausgleichsmaßnahmen*) Nr. 1 und 2 genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil.

Traufhöhe [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Sie darf folgende Maße nicht überschreiten:

| | |
|--|--------|
| eingeschossige Gebäude (WA): | 4,00 m |
| zweigeschossige Gebäude (MI): | 6,75 m |
| Gewerbegebiet (GE): | 9,00 m |

Ausnahmen [§ 31 (1) BauGB]

Die Traufhöhe kann bei Gebäuderücksprüngen auf bis zu 40 % der Gesamtraufhöhe überschritten werden. Dachüberstände werden nicht angerechnet.

Die Traufhöhe kann bei Niedrig- oder Nullenergiehäusern um das Maß überschritten werden, um das die Dämmung in den Geschossdecken und im Dach die nach der EnEV / EEWärmeG üblichen Maße überschreitet.

1.3 Bauweise

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

Die Bauweise ist im Planteil festgesetzt.

Abweichende Bauweise: offene Bauweise, jedoch Länge der Baukörper nicht begrenzt

Abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO sind Garagen und Nebengebäude an den Nachbargrenzen bis zu einer Wandfläche von 30m² zulässig, wenn sie die übrigen Werte aus § 6 (1) LBO 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.

Im **WA** und **MI** müssen Gartenhäuser zu Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2,5 m einhalten.

1.5 Zufahrten

[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

Entlang der Ulmer Straße und der Ehinger Straße sind Zufahrten und Zufahrtsverbote festgesetzt.

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf

[§ 9 (1) Nr. 5 BauGB]

Im Planteil ist der Standort einer Aussegnungshalle festgesetzt.

1.7 Freihalteflächen und ihre Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]

In der Planzeichnung ist auch der Trassenverlauf der zukünftigen Nordwest-Tangente nachrichtlich übernommen. Dieser Bereich ist bis zu einer Umsetzung der Planung ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Sichtflächen sind von jeglichen sichtbehindernden Nutzungen (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude), die eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn überschreiten, freizuhalten. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

Entlang der Ehinger Straße ist gemäß § 22 StrG ein 15 m breiter Streifen und entlang der Ulmer Straße ein 9 m breiter, bzw. ein 15 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.8 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt. Die Einteilung innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist nicht verbindlich.

1.9 Flächen für die Ver- und Entsorgung

[§ 9 (1) Nr. 12 BauGB]

Im Plan ist eine Umspannstation festgesetzt.

1.10 Grün- und Freiflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Die Zweckbestimmung der Grünflächen ist im Planteil festgesetzt.

1.11 Rückhaltung von Niederschlagswasser


[§ 9 (1) Nr. 16 BauGB]

Im Bebauungsplan sind Flächen für Regenversickerungsbecken festgesetzt.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]


Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Im **MI** und innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen () ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz entweder über Zisternen oder Mulden-Rigolen zur Verrieselung zu leiten.

Schutz des Grundwassers

Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralem Material bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung haben. Im **WA** und **MI** sind größere Flachdächer (z.B. Garagen) zu begrünen.

Bodenbefestigung

Innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen () sind Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise oder mit nachgeschalteter Verrieselung oder Anschluss an einen Regenwasserkanal herzustellen. Ausnahmen, die technisch bedingt sind, können zugelassen werden.

Außenbeleuchtung

Es sind nur Natriumdampf- oder LED-Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

1. Eine höhere Grundflächenzahl gemäß Ziffer 1.2 ist für das **GE** bis maximal 0,8 unter der Maßgabe zulässig, dass die zusätzliche Versiegelung durch eine der folgenden Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden:
 - a. Fassadenbegrünung; die begrünte Fläche muss der Fläche der Überschreitung entsprechen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.
 - b. Dachbegrünung; die begrünte Fläche muss der Fläche der Überschreitung entsprechen.
2. Eine höhere Grundflächenzahl gemäß Ziffer 1.2 ist für das **GE** bis maximal 0,8 unter der Maßgabe zulässig, dass
 - a. bauliche Energiesparmaßnahmen vorgenommen werden, die den Nutz-/Heizwärmebedarf bzw. den mittleren Wärmedurchlasskoeffizient um mindestens 25 % unterschreiten, berechnet jeweils auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen EnEV.
 - b. oder der Schadstoffausstoß bei Feuerungsanlagen um mindestens 25 % gegenüber den jeweils gültigen Messwerten unterschritten werden.
 - c. oder mindestens 25 % der Heizenergie durch regenerative Energien gewonnen werden.

1.13 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Im Planteil sind Leitungsrechte für den Hauptsammelkanal und eine Wasserleitung festgesetzt.

1.14 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

Im Planteil sind Flächen für bestehende und geplante Lärmschutzwälle festgesetzt. Innerhalb des Mischgebiets sind passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) gemäß DIN 4109 vorzusehen. Lärmempfindliche Räume sind auf der Lärm abgewandten Seite (Ostseite) anzuordnen.

1.15 Anpflanzen von Bäumen

[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

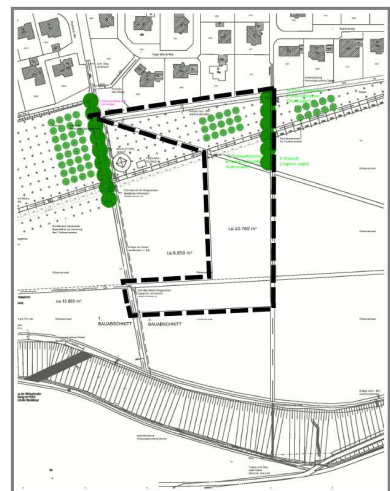
Innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind gleichwertige Bäume nachzupflanzen.

Innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen (☐) ist entlang aller Grundstücksgrenzen, die nicht an eine festgesetzte Grünfläche grenzen, ein Streifen von mindestens 2,5 m durchgehend mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Ausnahmen durch Grenzbauten, die unter das Abstandsprivileg des § 7 LBO fallen, notwendige Stellplätze und Zugänge können zugelassen werden. In diesem Fall ist an anderer Stelle Ausgleich zu schaffen.

1.16 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB an anderer Stelle

[§ 9 (1a) Satz 2 BauGB]

Für dieses Baugebiet besteht gemäß Umweltprüfung ein Ausgleichsbedarf von 116.746 Wertpunkten auf einer externen Ausgleichsfläche. Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird daher eine Ausgleichsfläche / -maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung zugeordnet. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Flurstücks 1840 von ca. 1,8 ha (Ringelhauser Park). Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Laupheim.



1.17 Höhenlage baulicher Anlagen

[§ 9 (2) BauGB]

Innerhalb des **MI / WA** darf die EFH 0,40 m über der Erschließungsfläche im Bereich der Zufahrt nicht überschreiten.

1.18 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Im Planteil sind 20-kV-Leitungen nachrichtlich übernommen worden. [§ 9 (6) BauGB]

Der Planteil enthält eine Blockbandierung zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, [§ 9 (7) BauGB] eine Knötellinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und eine Kreuzbandierung zur Abgrenzung sonstiger Festsetzungen.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 LBO - BW]

2.1 Dächer für Hauptgebäude

- Dachform: **WA:** Satteldach und Pultdach, für untergeordnete Dachflächen auch Flachdach
MI: Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Zeltdach, Walmdach, Flachdach
GE: geneigtes Dach oder Flachdach
- Dachneigung: **WA** bei Satteldach: 32°– 42°
MI bei Satteldach, Walmdach, versetzte Pultdächer: 28°– 38°
WA / MI bei Pultdach, Zeltdach: 18°– 28°
GE bei geneigtem Dach: maximal 22°; Ausnahmen können für Wohngebäude zugelassen werden.
- Dachaufbauten: maximal 50% der Trauflänge auf der jeweiligen Dachseite, keine Dachaufbauten bei Pultdach und Dachneigungen unter 28°; je Dachseite nur eine Art von Dachaufbauten

2.2 Einfriedigungen

- Zäune: **WA:** Holzzaun oder Maschendraht-/Stahlmattenzaun; Höhe maximal 1,0 m
MI / GE: Höhe maximal 2,0 m

2.3 Werbeanlagen

- Werbeanlagen: nur an der Stätte der Leistung; keine Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.
- Werbefläche: **WA:** maximal 0,5 m²
MI: maximal 1,5 m²
GE: maximal 4,0 m²
- Anbringung: nur an Gebäuden, parallel zur Fassade, im **GE** auch pylonartig auf Freiflächen. Pylone dürfen das höchste Gebäude auf dem Grundstück um maximal 5 m überragen.

2.4 Freiflächen

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.

2.5 Anlagen zur Energiegewinnung

Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen u.ä. dürfen auf geneigten Dächern nicht aufgeständert sein und maximal 20 cm abstehen.

3.0 Hinweise

3.1 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.

3.2 Boden

Es wird empfohlen, auf unnötige Erdmassenbewegungen zu verzichten. Anfallender Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Planbereichs zu verwenden. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird eine Tiefenlockerung des Bodens empfohlen.

3.3 Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

3.4 Pflanzungen

Es wird empfohlen, möglichst große Teile von Gebäuden mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Ebenso empfohlen wird die Begrünung von Flachdächern.

3.5 Kabeltrassen

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

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsausgänge bei den entsprechenden Trägern einzuholen.

3.6 Energieversorgung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird empfohlen.

3.7 Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 07.08.2013

Laupheim, 07.08.2013

Rainer Kapellen
Bürgermeister