Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Laupheim-Ost, 3. Änderung“

in Laupheim

Textliche Festsetzungen
mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: 08.12.2014
ergänzt: 24.03.2015

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 5. März 2010, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil werden folgende Festsetzungen getroffen:

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]

Gewerbegebiet [§ 8 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]

Die Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind allgemein zulässig, sofern die Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt. [§ 1(6) Nr. 2 BauNVO]

Die Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. [§ 1(6) Nr.1 BauNVO]

eingeschränktes Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

Im eingeschränkten 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]

Der äquivalenter Dauerschallpegel darf Werte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. [§ 1(5) BauNVO]

Die Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind allgemein zulässig, sofern die Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt. [§ 1(6) Nr. 2 BauNVO]

Die Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. [§ 1(6) Nr.1 BauNVO]

Nutzung auf Flst. 1144/2

Abweichend von den Bestimmungen des § 8 BauGB ist die derzeitige Wohnnutzung zulässig, solange keine gewerbliche Nutzung erfolgt. Erweiterungen und Erneuerungen dieser Anlage sind allgemein zulässig. [§ 1(10) BauNVO]

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO]

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze

Die Bestimmungen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO (eine Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen) sind nicht anzuwenden.

Die Grundflächenzahl kann gemäß § 17 (2) BauNVO auf 0,8 erhöht werden, wenn die unter Ziffer 1.10 Nr. 1 und 2 (*private Ausgleichsmaßnahmen*) genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Traufhöhe [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe wird von OK Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der aufsteigenden Wand gemessen. Sie darf folgende Höhen nicht überschreiten:

Z = II 9,0 m

Z = III 13,5 m

Z = IV 18,0 m

Die Festsetzungen der Ziffer 1.15 (*Flugsicherheitsbereich*) bleiben unberührt.

Ausnahmen [§ 16 (6) BauNVO i. V. m. § 31 (1) BauGB]

Hochregallager und sonstige technisch bedingte Überschreitungen können zugelassen werden. Die Festsetzungen der Ziffer 1.15 (*Flugsicherheitsbereich*) bleiben unberührt.

Zahl der Vollgeschosse [§ 20 BauNVO]

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze

1.3 Bauweise

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

abweichende Bauweise: offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge nicht begrenzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

[§ 9(1) Nr.10 BauGB]

Sichtdreiecke

Im Planteil sind Sichtflächen an den Einmündungen zu übergeordneten Straßen festgesetzt.

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine maximale Höhe von 0,8 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

Bauverbot entlang überörtlicher Straßen

Bauliche Anlagen haben einen Abstand von mindestens 15 m zur K 7582 / K 7516 einzuhalten.

1.6 Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr.11 BauGB]

Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen ist im Planteil festgesetzt. Entlang der K 7582 / K 7516 besteht ein Zufahrtsverbot für private Grundstücke.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, und Abwasserbeseitigung

[§ 9(1) Nr.11 BauGB]

Flächen und Art der Nutzung sind im Planteil festgesetzt.

Im Bebauungsplan sind Flächen zur Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers (Mulden) festgesetzt. Ihr Anteil darf 10 % der zu entwässernden Fläche nicht unterschreiten. Auf Gewerbeflächen, die nicht an das öffentliche Muldensystem angeschlossen sind, sind mindestens 10 % der Fläche für ein eigenes Muldensystem vorzuhalten. Alle Mulden sind mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal zu versehen.

1.8 Grün- und Freiflächen

[§ 9(1) Nr.15 BauGB]

Die Grünflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

Mulden zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Dach- und Hofflächenwassers der Gewerbeflächen können in den privaten Grünflächen errichtet werden.

1.9 Wasserflächen

[§ 9(1) Nr.16 BauGB]

Die im Planteil festgesetzten Wasserflächen (Regenrückhaltebecken) dienen der Rückhaltung und Versickerung des vom Regenwasserkanal hergeleiteten Niederschlagswassers. Sie erhalten einen Überlauf in den Vorfluter.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

[§ 9(1) Nr. 20 BauGB]

Niederschlagswasser

Anfallendes Dach- und Hofflächenwasser ist den vorhandenen öffentlichen oder privaten Mulden zuzuführen. Die Muldenflächen sind als artenreiche Wildkrautflächen mit einjähriger Mahd mit gruppenweise angeordneten Gehölzen zu entwickeln.

Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit dem Lichtstrahl nach unten gerichtete LED und Natriumdampflampen zulässig.

private Ausgleichsmaßnahmen

1. Eine höhere Grundflächenzahl gemäß Ziffer 1.2 ist unter der Maßgabe zulässig, dass die zusätzliche Versiegelung durch eine oder beide der nachfolgenden Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden:
   - Fassadenbegrünung; die Fläche der begrünten Fassade muss der Fläche der Überschreitung entsprechen.
   - Dachbegrünung; die begrünte Dachfläche muss der Fläche der Überschreitung entsprechen.
2. Eine höhere Grundflächenzahl gemäß Ziffer 1.2 ist unter der Maßgabe zulässig,
   - dass die Befestigungen der Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag erfolgt,
   - oder der Anteil der Nutzung der erneuerbaren Energien entsprechend EEWärmeG um weitere 10% erhöht wird.

1.11 Leitungsrecht

[§ 9(1) Nr. 21 BauGB]

Im Planteil ist der Schutzbereich einer 20-kV-Freileitung festgesetzt.

Im Planteil sind Leitungsrechte für eine Hauptwasserleitung sowie für Telekommunikationsanlagen festgesetzt.

1.12 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9(1) Nr. 24 BauGB]

Schallschutz

Entlang der mit Planzeichen gekennzeichneten Baugrenzen sind an den Außenwänden und Fenstern, die einen Abstand von 60 m zu Fahrbahnmitte der Kreisstraße unterschreiten Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich.

1.13 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

[§ 9(1) Nr. 25 a + b BauGB]

Pflanzbindung

Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind ausreichende Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Pflanzgebot auf Privatflächen

Entlang aller Grundstücksgrenzen, die nicht an eine festgesetzte Grünfläche grenzen, ist ein Grundstücksstreifen von mindestens 2,50 m durchgehend mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Ausnahmen durch Grenzbauten, die unter das Abstandsprivileg des § 6 LBO fallen, können zugelassen werden, bei notwendigen Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen kann der Abstand ausnahmsweise verringert werden. In beiden Fällen ist an anderer Stelle gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Je 350 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bei sehr großen Grundstücken (ab ca. 1 ha) kann die Anzahl der zu pflanzenden Bäume reduziert werden (bis auf einen Baum je 750 m² Grundstücksfläche).

Zusätzlich ist je 8 Stellplätze ein hochstämmiger heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Der Erhalt vorhandener Bäume wird dergestalt angerechnet, dass für jeden erhaltenen Baum sich die Zahl der zu pflanzenden Bäume um fünf reduziert.

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

§ 9 (1a) Satz 2 BauGB

Da ein Teilstück der Ludwig-Bölkow-Straße nun nicht mehr gebaut werden muss, verringert sich auch die erforderliche Flächenversiegelung. Ein Bedarf an weiteren externen Ausgleichsflächen kann somit ausgeschlossen werden. Vielmehr werden durch die Planänderung mit die Anzahl der bisher generierten Ökopunkte in Plangebiet erhöht.

1.15 Sonstige Festsetzungen

Nutzung auf Zeit

Die Festsetzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ verliert ihre Gültigkeit, sobald die Wohnnutzung auf Flst. 1144/2 zugunsten gewerblicher Nutzung aufgegeben wird. Die Nachfolgenutzung ist „Gewerbegebiet“ ohne Einschränkungen. [§ 9(2) BauGB]

Altlasten

Innerhalb des Plangebiets ist eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. [§ 9(5) BauGB]

Sonstiges

Flächen mit unterschiedlicher Nutzung sind mit Knödellinie voneinander abgegrenzt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Planteil. [§ 9(7) BauGB]

Flugsicherheitsbereich (LuftVG)

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Laupheim. Die Höhenbeschränkungen des Flugsicherheitsbereichs sind im Planteil eingetragen. Trotz der räumlichen Nähe zum Flugplatzrundsuch- /sekundärradar kann die Realisierung von Baumaßnahmen im Zuge des Bebauungsplans grundsätzlich in Aussicht gestellt werden, wenn die Bauhöhen der direkten Nachbargebäude nicht überschritten werden.

Die Standorte und Gebäudekubaturen sind frühzeitig mit der Militärischen Luftfahrtbehörde abzustimmen, ggf. kann ein signaturtechnisches Gutachten erforderlich werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass reflexionsmindernde Materialien Verwendung finden bzw. die Gebäudestruktur entsprechend angepasst wird.

2. Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO-BW]

2.1 Fassaden

Die Verwendung radarreflektierender Bauteile ist unzulässig.

2.2 Dach

Die Dachneigung darf maximal 28° betragen; ausgenommen davon sind Tonnendächer, Scheddächer und untergeordnete Dachteile. Technisch bedingte Ausnahmen können ebenfalls zugelassen werden.

Dachaufbauten, soweit nicht technisch bedingt, sind unzulässig.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind nur umweltneutrale Materialien zulässig. Insbesondere unzulässig sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Buntmetallen.

2.3 Freiflächen

Nicht überdachte Lagerflächen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nur dann zulässig, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes bzw. betriebstechnisch notwendig ist.

Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze, innere Erschließung und Lagerflächen notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Naturhecken, Holzzäunen oder begrünten Maschendraht bzw. Stahlmattenzäunen zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Einfriedungen müssen von befahrbaren Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 50 cm einhalten.

2.5 Werbeanlagen

Ergänzend zu der „Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen in Laupheim“ (rechtskräftig: 29.10.2011) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung erlaubt. Sie sind nur an Gebäuden, oder als Pylon zulässig. Pylone dürfen das höchste Gebäude auf dem gleichen Grundstück um maximal 6 m überragen. Die Bestimmungen der Ziffer 1.15 (Flugsicherheitsbereich) bleiben unberührt.

Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht ist unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Flugbetrieb

Durch den Fluglärm ist am Tag und in der Nacht mit Belästigungen zu rechnen. Es bestehen keine Rechtsansprüche gegenüber dem Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden.

Für die Aufstellung eines Baukrans ist eine gesonderte Genehmigung einzuholen.

3.2 Hinweise zugunsten des Naturhaushaltes und der Landschaftsgestaltung

Es wird empfohlen, die Dachflächen und die Gebäudefassaden so weit wie möglich zu begrünen.

3.3 Geologie

Innerhalb des Plangebiets gibt es Böden mit unterschiedlichem Setzungsverhalten. Es wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

3.4 Regenwasserzisternen

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt (LRA Biberach) schriftlich zu melden.

3.5 Energieversorgung

Das Baugebiet wird mit Gas versorgt. Aus Gründen des Umweltschutzes wird die Nutzung von Gas oder die Nutzung regenerativer Energieträger empfohlen.

3.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets wurden Entmunitionierungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik vorgenommen, sodass ein Risiko durch Munitionsreste weitestgehend auszuschließen ist.

3.7 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.

3.8 Pflanzliste

Die im Anhang beigefügte Pflanzlisten sind bei Neupflanzungen zu beachten.

3.9 Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung in der Fassung vom 08.12.2014.

Laupheim, 09.06.2015

Rainer Kapellen
Bürgermeister

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Straßenbaum, empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 14/16

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stil-Eiche
o.ä.	

Pflanzliste 2

Bäume für private Grünflächen
empfohlene Pflanzgröße 14/16

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Weiß-Birke
Sorbus aucuparia	Eberesche
o.ä.	

Pflanzliste 3

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen
empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100-150

Salix caprea	Sal-Weide
Corylus avellana	Haselnuss
Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Sambucus racemosa	Roter Trauben-Holunder
o.ä.	

Pflanzliste 4

Fassadenbegrünung

Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera hibernica	Inländischer Efeu
Lonicera in Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata ‘Veitchii’	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrose
o.ä.	