

Bebauungsplan

„Obere Wiesen, Änderung 5“

in Laupheim

Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: 18.09.2015

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
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.5 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO]

Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen „Anlagen für soziale Zwecke“ errichtet werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Gebäudehöhe [§ 18 BauNVO]

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante EFH (Erdgeschoss-Rohfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First) bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand.

Die Gebäudehöhe ist auf maximal 10 m begrenzt.

1.3 Bauweise

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

abweichende Bauweise: offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge nicht begrenzt.

1.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

[§ 9(1) Nr.10 BauGB]

Sichtbehinderungen

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

Eine Erschließung von der K 7582 ist nach § 22 StrG nicht zulässig. Entlang der K 7582 ist gemäß § 22 StrG ein 15 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

[§ 9(1) Nr. 20 BauGB]

Niederschlagswasser

Das Dach- und Hofflächenwasser soll gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz nach Möglichkeit auf dem Grundstück (ortsnah) versickert oder verrieselt werden. In Ausnahmefällen kann auch eine Zisterne eingebaut werden. Eine direkte Einleitung des Dach- und Hofflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht vorgesehen.

Beleuchtung

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

2. Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO-BW]

2.1 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.

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 Geothermie

Für den Fall einer geothermischen Nutzung wird darauf hingewiesen, dass für das Gebiet zum Schutz tiefer liegender Grundwasservorkommen eine Bohrtiefenbeschränkung auf maximal 339 m besteht. Zusätzlich wird auf mögliche Gasaustritte bei bzw. nach Bohrarbeiten hingewiesen, damit ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden können.

3.4 Altlasten

Im Geltungsbereich befindet sich die Altablagerung „Obere Wiesen“ mit der Flächennummer 242. Diese Altlastenverdachtsfläche ist mit Handlungsbedarf „B“ (=Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet. Wird bei Eingriffen in den Boden belastetes Bodenmaterial angetroffen, ist dieses zu klassifizieren und entsprechend zu verwerten/entsorgen.

3.5 Regenwasserzisternen

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

3.6 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.

3.7 Einbruchssicherheit

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden mit einbezogen werden können, können sich Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informieren. Dies ist beispielsweise kostenfrei bei der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm möglich.

3.8 Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung in der Fassung vom 18.09.2015.

Laupheim, 18.09.2015

Rainer Kapellen
Bürgermeister