

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Biberacher Straße – Zeppelinstraße Teilbaugebiet I und II“ in Laupheim

Ergänzend zu den Eintragungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127))

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 – 15 BauNVO)

1.11 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.12 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind zulässig.

1.13 Innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen können gemäß § 31 BauGB zugelassen werden.

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe folgender Warengruppen:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte, Elektroinstallationsbedarf, Büromöbel, Bürokommunikation, Beleuchtungskörper
- Teppiche, Fußbodenbeläge, Heimtextilien
- Baustoffe, Bauelemente (z. B. Türen, Fenster), Baumaterialien (z. B. Farbe, Lacke)
- Fliesen, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Maschinen, Werkzeuge
- Gartenbedarf
- Campingartikel
- Auto- und Motorradzubehör incl. Fahrräder, Landmaschinen, Reifen, Zubehör
- Kohle, Mineralölerzeugnisse

Gemäß § 8 Abs. 4 BauNVO sind für die besonders gekennzeichneten Bauflächen Höchstwerte des Dauerschallpegels von 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht störendes Gewerbe festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 – 21a BauNVO)

Die Angaben im Bebauungsplan sind für die Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte festgesetzt.

Ausnahmen sind gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zulässig.

1.3 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, d. h. Grenzbauweise und Gebäude über 50 m Länge sind zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen, ausgenommen sind Stellplätze und Zufahrten.

- 1.5 Stellung der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
Die Entwicklungsrichtung der Gebäude oder Firstrichtung ist durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.
- 1.6 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG)
Stellplätze und Garagen sind innerhalb, für freie Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Für Garagen sind Flachdächer vorgeschrieben.
- 1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1d BBauG)
Die Höhenlagen der Bauwerke werden im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.
Durch den Bauschutzbereich des Flugplatzes Laupheim bedingt, beträgt die maximale Gebäudehöhe 542,85 ü. NN
- 1.8 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BBauG)
Umformerstationen entsprechend den Einträgen im Bebauungsplan
- 1.9 Sichtflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Die an Straßeneinmündungen eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Benutzung freizuhalten.
- 1.10 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- 1.11 Flächen für Aufschüttung und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)
Sofern Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind die Höhen im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzusetzen.
- 1.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 5 BBauG)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist begrenzt durch:
die Zeppelinstraße O.W. 56 (einschließlich) im Norden, die Bundesstraße 30 im Westen, Flst. 5151 (einschließlich) im Osten
- 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 111 Landesbauordnung (LBO)
- 2.1 Grenzbauweise
Bei Grenzbauweise müssen die angrenzenden baulichen Anlagen gestalterisch abgestimmt werden.
- 2.2 Dachform
Eine einheitliche Dachform wird wegen der Verschiedenheit der Betriebe nicht festgelegt, jedoch sollten Gesamtbaumaßnahmen der einzelnen Betriebe eine Einheit bilden. Im Allgemeinen sollten Flachdächer bzw. flache Dachneigungen 0° - 5° ange-

strebt werden. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ausnahmen, die technisch bedingt sind, können durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden.

2.3 Gebäudehöhe

Für die zweigeschossige Bebauung wird eine Traufhöhe von maximal 8,00 m über EFB festgelegt. Ausnahmen, die technisch bedingt sind, können durch die Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

2.4 Einfriedigung

Einheitliche Einfriedigungen für sämtliche Grundstücke Maschendrahtzaun bis maximal 2,00 m Höhe für den gewerblichen Bereich.

Für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ eingewachsener Maschendrahtzaun 0,80 m hoch.

Bei an die Fahrbahn angrenzenden Zaunanlagen ist ein Schrammbord von 1,00 m einzuhalten.

2.5 Verkabelung

Die Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.