Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Obere Wiesen I – Neufassung“ in Laupheim

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB):	in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Das Baunutzungsverordnung (BauNVO):	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885, 1124), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Die Planzeichenverordnung (PlanzVO):	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Die Landesbauordnung (LBO):	in der jeweiligen Fassung

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]

WA = Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauGB]

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

MI = Mischgebiet [§ 6 BauNVO]

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

GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

Abweichend von § 8(1) BauNVO sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. An der Grundstücksgrenze darf der äquivalente Dauerschallpegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden [§ 1(5) 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. (5) BauNVO].

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

Die Nutzung gemäß § 8(3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind allge-

mein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt [§ 1(6) Nr. 2 BauNVO].

GE = Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

Die Nutzungsarten des § 8(3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig [§ 1(6) Nr. 1 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. (5) BauNVO].

1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO]

Grundflächenzahl [§ 19 BauGB] (gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone)

Zahl der Vollgeschosse [§ 20 BauNVO] (gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone)

Höhe baulicher Anlagen [§ 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 Höhen nicht überschreiten:

zweigeschossige Bauweise: 6,50 m

dreigeschossige Bauweise: 8,50 m

Die Traufhöhe kann bei Gebäuderücksprüngen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn der Gebäuderücksprung eine Tiefe von mindestens 0,50 m hat und 40 % der Trauflänge einer Seite nicht überschreitet.

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

o = offene Bauweise

a= abweichende Bauweise: offene Bauweise, aber Gebäudelänge über 50 m zulässig

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

Baugrenze

Nebengebäude sind i. S. d. § 14(2) BauNVO; Garagen, Pergolen, Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe und Gartenhäuser bis 40 m³ umbauten Raum sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Gartenhäuser müssen

jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen Abstand von 3,0 m einhalten.

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

1.5 Stellung baulicher Anlagen
[§ 9(1) Nr. 2 BauGB]

Hauptfirstrichtung (kein Eintrag: Firstrichtung freigestellt)

1.6 Flächen für Nebenanlagen
[§ 9(1) Nr. 4 BauGB]

GSt = privater Parkplatz

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
[§ 9(1) Nr. 6 BauGB]

Innerhalb des WA gelten folgende Beschränkungen:

Einzelhäuser: maximal drei Wohnungen pro Gebäude

Doppel- und Reihenhäuser: maximal zwei Wohnungen pro Gebäude

1.8 Verkehrsflächen
[§ 9(1) Nr. 11 BauGB]

öffentliche Verkehrsfläche

G = öffentlicher Gehweg

G/R= öffentlicher Geh- und Radweg

V = Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: - verkehrsberuhigter Bereich-

P = öffentliche Stellplätze

v. = Verkehrsgrün

1.9 Grün- und Freiflächen
[§ 9(1) Nr. 15 BauGB]

p. = private Grünfläche

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9(1) Nr. 20 BauGB]

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind heimische standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

Rückhaltung von Versickerung von Regenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz über auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen zur Verrieselung zu leiten.

Bodenbefestigung

Geh- und Radwege, Wege auf privaten Grundstücken, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt, Beton ö. ä. ist innerhalb des Gewerbegebietes oder Mischgebietes nur dann zulässig, wenn dies aus betrieblichen Gründen des Grundwasserschutzes unbedingt erforderlich ist [§ 31(1) BauGB].

1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9(1) Nr. 24 BauGB]

Energieversorgung

Der Schadstoffausstoß darf bei Gebäuden folgende Grenzwerte nicht überschreiten:

NOX (Stickstoffmonoxyd und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid);
CO (Kohlenstoffmonoxyd)

NOX:	Heizöl	120 mg/KWh
	El Holz	
	Erdgas	80 mg/KWh
CO:	Heizöl	70 mg/KWh
	El Holz	
	Erdgas	60 mg/KWh

Sonstige Vorkehrungen

Bei der Errichtung baulicher Anlagen dürfen nur Baustoffe, Bestandteile und Einrichtungen verwendet werden, die als umweltverträglich bezeichnet werden, die den Naturhaushalt schonen und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen. Als umweltverträglich gelten alle Stoffe, die vom Umweltministerium positiv bewertet wurden. Nicht zulässig sind insbesondere Tropenhölzer und Baustoffe, die unter Verwendung von FCKW hergestellt wurden, oder solches enthalten.

1.12 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen [§ 9(1) Nr. 25 a+b BauGB]

Baumpflanzung

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind heimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Pflanzgebot auf Privatflächen

Festsetzungen siehe Ziff. 1.10

Pflanzgebot für Flachdachgaragen

Werden Garagen innerhalb des **WA** oder **MI** mit Flachdächern errichtet, sind diese zu begrünen. Auf dem Dach muss eine mindestens 12 cm dicke Erdsubstratschicht aufgebracht werden.

1.13 Höhenlage [§ 9(2) BauGB]

Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) darf außerhalb des WA eine Höhe von maximal 0,40 m, gemessen in der Mitte des Gebäudes, über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten.

1.14 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind [§ 9(5) Nr. 3 BauGB]

Flächen mit Altlasten. Detaillierte Untersuchung und Sanierung erfolgt im Rahmen etwaiger Bauvorhaben.

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9(7) BauGB]

Grenze unterschiedlicher Nutzungen

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen [§ 9(4) BauGB i. V. m. § 74 LBO]

2.1 Dach

Dachform:	Sattel- und Pultdächer, Dachneigung 15° - 35°, innerhalb des GE und GEE auch Flachdächer
Dacheindeckung:	Innerhalb des WA nur kleinteiliges Material in der Farbe rot bis braun, für untergeordnete Dachflächen auch Materialien aus Metall
Garagen:	auch begrüntes Flachdach zulässig (siehe Ziff. 1.12); ansonsten wie Hauptgebäude
Dachaufbauten:	Nur innerhalb des MI und WA bei Satteldächern und bei Dachneigungen über 28° zulässig.

Abstand zwischen Dachaufbauten mindestens 2,5 m

Breite der Einzelgauben (ausgenommen Schleppgauben) maximal 2,5 m

Zusammengerechnete Breite aller Dachaufbauten (Gauben, Widerkehre, Dacheinschnitte) je Dachseite maximal 40 % der Länge der betreffenden Traufe.

Je Dachseite ist nur eine Art von Dachaufbauten

2.2 Einfriedigung

Zäune: Holzzaun oder Maschendraht-/ Stahlmattenzaun; Höhe maximal 1,0 m; innerhalb des Gewerbegebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes bis 2,0 m
Hecken: maximal 1,40 m Höhe, auf privaten Grünflächen nur standortgerechte heimische Sträucher
Sichtschutzwände: maximal 6,0 m Länge und bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m
Abstand von befahrbaren Verkehrsflächen: 0,50 m

2.3 Antennen

Antennen und Parabolspiegel für Rundfunk- und Fernsehempfang sind nicht auf einem einzelnen Gebäude zulässig, wenn eine Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne besteht. Ansonsten ist pro Gebäude nur eine Antenne bzw. ein Parabolspiegel zulässig.

Durchmesser von Parabolspiegeln: maximal 1,0 m

Bei Parabolspiegeln, die nicht an der Fassade angebracht sind, ist die Farbe weiß unzulässig.

2.4 Anlagen zur Energiegewinnung

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen u. ä., die auf der Dachfläche angeordnet sind, müssen parallel zur Dachfläche verlaufen und dürfen maximal 15 cm abstehen.

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen: nur an der Stätte der Leistung
Werbefläche: maximal 0,5 m²; innerhalb des Gewerbegebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes maximal 4,0 m²
Automaten: nur an Wänden angebracht zulässig

2.6 Freiflächen

Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,50 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

Ausnahmen können für die Anlagen von Teichen zugelassen werden.

3.0 Hinweise

3.1 Pflanzhinweise

Gartengestaltung

Es wird empfohlen, mindestens $\frac{1}{4}$ der Gartenfläche mit Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen zu begrünen.

Gebäudebegrünung

Zur Reduktion der Abstrahlungsflächen und zur Förderung des Mikroklimas wird empfohlen, mindestens 20 % der Mauern und Wände mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

3.2 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 wird hingewiesen.

3.3 Energieversorgung

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