

Bebauungsplan

"Bahnhofstraße – Bibri – Neuer Bauhof Teiländerung 3"

in Laupheim

Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: 29.06.2017

Ergänzt: 11.09.2017

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: § 46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanZV]

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Sonstiges Sondergebiet (SO) [§ 11 BauNVO]

zulässig sind nur Einrichtungen für den Bauhof, die Feuerwehr, Lagerhallen, Vereinsräume und Schutzbauten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO]

Grundflächenzahl (GRZ) [§ 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt (0,4).

Traufhöhe (TH) als Höchstgrenzen [§§ 16 und 18 BauNVO]

Traufhöhe gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil als Obergrenze (6,50 m).
Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßrohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand.

Erdgeschossrohfußbodenhöhe [§ 9 (3) BauGB]

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal 0,40 m über bestehendem Gelände liegen.

1.3 Bauweise

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO]

abweichende Bauweise

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt (b).
Es ist eine offene Bauweise vorgesehen, wobei die Gebäudelänge nicht begrenzt ist.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO]

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 14 BauNVO]

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Humuslager, Lagerflächen, Kompostierung u.ä.
- untergeordnete Nebenanlagen, die dem Bauhof dienen
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO]

Nutzung gemäß Eintragungen im Planteil. Darüber hinaus sind Garagen nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

1.6 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

1.7 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Die öffentlichen Grünflächen sowie die Verkehrsgrünflächen sind im Planteil festgesetzt.

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

[§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

Schutz des Grundwassers [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralem Material bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung haben.

Außenbeleuchtung [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

Als Außenbeleuchtung sind nur blendfreie Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

Erhalt von Bäumen [§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

Im Planteil sind die zu erhaltenden Bäume festgesetzt.

Pflanzgebote [§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Die freien Stellplätze sind abzapflanzen; pro 100 m² Stellplatzfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Ansonsten gemäß Eintragung im Lageplan.

1.9 Sonstige Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO]

2.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr.1 LBO]

Zulässig sind geneigte Dächer. Dachdeckungsmaterial in den Farben Rot bis Braun oder Grau bis Schwarz.

2.2 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

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.

2.3 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an den Gebäudefassaden und am Ort der Leistung zulässig. Blinkende und sich bewegende Anlagen sind nicht erlaubt. Die maximale Fläche der Anlagen darf pro Grundstück im SO 2,0 m² nicht überschreiten.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

[§ 74 (3) Nr. 3 LBO]

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von jeweils 0,50 m zulässig oder bis zur Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen.

Abweichungen können in Abstimmung mit dem Baudezernat der Stadt Laupheim zugelassen werden.

2.5 Antennen

[§ 74 (1) Nr.4 LBO]

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig. Parabolspiegel, die auf dem Dach angebracht werden, sind farblich an dieses anzupassen. Sie sind bis zu einem Durchmesser von 1,0 m zulässig.

2.6 Versorgungsleitungen

[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3 Hinweise

3.1 Regenwasser

Es wird empfohlen, einen möglichst großen Anteil des anfallenden Regenwassers auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

3.2 Bodenschutz

Der beim Bau gewonnene Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwerten.

3.3 Flugsicherheit

Wegen des Flugsicherheitsbereichs müssen alle Bauanträge der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde- vorgelegt werden. Ebenso ist der Einsatz von Kränen zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt einzureichen, da es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

3.4 Dach- und Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse Dächer und Fassaden zu begrünen.

3.5 Artenschutz

Zum allgemeinem Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten:

- Absperrung der Bahnböschung während der Baumaßnahme zur Vermeidung von Befahrung oder Lagerung von Baumaterial im Böschungsbereich.

- Um eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Flächen auszuschließen, sind die Auswirkungen der Bautätigkeit soweit wie möglich auf den eigentlichen Eingriffsraum zu konzentrieren.
- Um Einzelbäume innerhalb der bauzeitlich beanspruchten Flächen zu erhalten, werden sie gemäß DIN 18.920 vor Bodenverdichtung im Wurzelbereich und vor Stammverletzungen geschützt (Baumreihe westlich der bestehenden Halle).
- Gehölzrückschnitte (falls erforderlich) erfolgen gemäß § 39 (5) BNatSchG im Winterhalbjahr, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

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 Kabeltrassen

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

3.8 Energieversorgung

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Verwendung eines hohen Anteils an regenerativen Energien empfohlen.

3.9 Bestandteile des Bebauungsplans

Maßgebend für den Bebauungsplan sind

- der Geltungsbereich im Maßstab 1:1000 in der Fassung vom 29.05.2017,
- die Planzeichnung in der Fassung vom 21.06.2017,
- die textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.06.2017, ergänzt am 11.09.2017 sowie
- die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.06.2017, ergänzt am 11.09.2017

Ausgefertigt:

Laupheim, den 26.09.2017

Rainer Kapellen
Oberbürgermeister