

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplans „Vorholz West Teil II“ in Laupheim

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1988 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093), Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 889, 1122), Art. 11 des Gesetzes vom 14.07.1992 (BGBl. I S. 1257), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766)
Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmenG)	in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) und Art. 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 481), geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458).
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885,889,1124), 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 Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 GBl. S. 519), geändert durch Gesetz vom 1.04.1985 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426), geändert durch Verordnung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533)

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]

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 Elektrogroßgeräten, Bücher, Schreibwaren, Schmuck, Optik, Foto, Sport- und Spielwaren nicht zulässig [§ 1(9) i. V. m. (5) BauNVO].

Ausnahmen können zugelassen werden, sofern es sich bei o. g. Punkten um untergeordnete Teilsortimente bzw. um Werksverkauf handelt [§ 31(1) BauGB]

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

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

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

Die Grundflächenzahl kann gem. § 17(2) BauNVO auf 0,8 erhöht werden, wenn die unter Ziffer 1.12 Nr. 1 und 2 (Ausgleichsmaßnahmen) genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Traufhöhe [§ 20 BauNVO]

Die Traufhöhe wird von Oberkante Erdgeschossrohfußboden (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der aufsteigenden Wand gemessen. Sie darf 13,50 m nicht überschreiten.

Die zulässigen Traufhöhen können bei Pultdächern auf einer Seite überschritten werden. Technisch bedingte Ausnahmen sind ebenfalls zulässig [§ 16(6) BauNVO i. V. m. § 31(1) BauGB]

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

Baugrenze (gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil)

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

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

abweichende Bauweise:

Offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge nicht begrenzt.

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen [§ 9(1) Nr. 10 BauGB]

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine maximale Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentlicher Gehweg (G)

öffentlicher Geh- und Radweg (G/R)

öffentlicher Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg (G/R/W)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Flächen für öffentliche Stellplätze, Grundstückszufahrten und Verkehrsgrün

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: - Bushaltestelle – (BUS)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: - Ladestraße für Bahnanschluss – (L)

Verkehrsgrün (v)

1.7 Flächen für die Ver- und Entsorgung
[§ 9(1) Nr. 12 BauGB]

Zweckbestimmung: Elektrizität

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

öffentliche Grünfläche (ö)

private Grünfläche (p)

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

Die Maßnahmen sind dem in der Anlage beiliegenden Grünordnungsplan vom 22.02.1993 und den Hinweisen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Aufbau eines Gewässerrandstreifens mit standorttypischen Gehölzen

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
[§ 9(1) Nr. 21 BauGB]

Leitungsrecht siehe Eintrag im Planteil

1.11 Anpflanzung und Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Anpflanzungen
[§ 9(1) Nr. 25a und b BauGB]

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Anpflanzungen. Innerhalb dieser Flächen sind Stellplätze bis zu einem Flächenanteil von 30% zulässig, die mit wassergebundener Decke oder ähnlichem befestigt sind.

Pflanzgebot Bäume

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen (s. Ziffer 1.6) sind einheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Sie können zur Anpassung an die spezielle Situation (z. B. Garagenzufahrt, Leitungen) verschoben werden.

Pflanzgebot auf Privatflächen

Entlang aller Grundstücksgrenzen ist ein Grundstückstreifen von mindestens 2,50 m durchgehend mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Ausnahmen durch Grenzbauten, die unter das Abstandsprivileg gem. § 7 LBO fallen, notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge können zugelassen werden.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Sonstige Pflanzgebote auf Privatflächen werden nicht angerechnet.

Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Sonstige Pflanzgebote auf Privatflächen werden nicht angerechnet.

1.12 Ausgleichsmaßnahmen

1. Eine höhere Grundflächenzahl gem. Ziffer 1.2 ist unter der Maßgabe zulässig, dass die zusätzliche Versiegelung durch eine der folgenden Maßnahmen ausgeglichen werden:
 - Fassadenbegrünung: die Fläche der begrünten Fassade muss der Fläche der Überschreitung entsprechen. Je 2 lfdm Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

- Dachbegrünung: die begrünte Dachfläche muss der Fläche der Überschreitung entsprechen.
- 2. Eine höher Grundflächenzahl gem. Ziffer 1.2 ist unter der Maßgabe zulässig,
 - dass bauliche Energiesparmaßnahmen vorgenommen werden, die den Nutz-Heizwärmebedarf bzw. den mittleren Wärmedurchlasskoeffizient um mindestens 25 % unterschreitet, berechnet jeweils auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Wärmeschutzverordnung.
 - oder der Schadstoffausstoß bei Feuerungsanlagen um mindestens 25% gegenüber den jeweils gültigen Grenzwerten unterschritten wird.
 - oder mindestens 25% der Heizenergie durch regenerative Energien gewonnen werden.

1.13 Höhenlage baulicher Anlagen [§ 9(2) BauGB]

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf 0,40 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die maximale Höhe der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks. Technisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Vorbehaltsfläche Industriegleis [§ 9(6) BauGB]

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen [§ 9(4) BauGB i. V. m. § 73 LBO-BW]

2.1 Fassaden

Fassaden aus Beton sind mit einem Farbanstrich zu versehen oder zu verblenden. Mauerwerk ist entweder als Sichtmauerwerk auszuführen oder zu verputzen.

Fassaden sind mindestens alle 20 m senkrecht zu untergliedern.

2.2 Dächer

Die Dachneigung darf maximal 22° betragen, ausgenommen davon sind Sheddächer und untergeordnete Dachteile. Technisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.

Dachaufbauten, soweit nicht technisch bedingt, sind nicht zulässig.

2.3 Freiflächen

Nicht überbaute Abstell-, 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 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen auf dem Grundstück darf 4 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur an

Gebäuden, parallel zur Fassade angebracht zulässig. Als Ausnahmen können Wegweiser zugelassen werden.
Sich bewegende Werbeanlagen oder Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.5 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind in Form von Naturhecken oder begrünten Maschendraht bzw. Stahlmattenzäune zulässig.
Einfriedigungen müssen vom öffentlichen Verkehrsraum einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

3.0 Hinweise

3.1 Hinweise zugunsten des Naturhaushaltes und der Landschaftsgestaltung

Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Am Rottumufer bis zum bachbegleitenden Weg ist das Bachbegleitgrün zu entwickeln entsprechend der besonderen Funktion und Bedeutung einer Flussaue als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als klimawirksamer Freiraum (unter Berücksichtigung des Hochwasseranflusses).

Öffentliche Grünflächen werden als Park und Freizeitanlage angelegt mit Baum und Strauchgruppen, Wiesenflächen, Rasenplätzen und Wegen mit durchlässigem Belag.

Private Grünflächen sind als naturnahe Wiesen mit Gehölzgruppen anzulegen.

Oberflächenwasserversickerung

Anfallendes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.

Gebäudebegrünung

Es wird empfohlen, die Dachflächen und die Gebäudefassaden soweit wie möglich einzugrünen.

Grundstückszufahrten

Nach Möglichkeit sollten gemeinsame Grundstückszufahrten zum Zweck der Reduzierung von Flächenversiegelungen angelegt werden.

3.2 Hinweise zur Geologie

Auf das geologische Gutachten vom 12.07.1988 der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Kling Consult wird hingewiesen. Hiernach kann u. a. eine Gründung von Bauwerken nur innerhalb der quartären Kiese (oder im unterlagernden Tertiär) erfolgen; aufgrund des hoch stehenden Grundwasserstandes ist eine wasserdichte Ausbildung der Kellerräume erforderlich.