Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplans „Köhlweg III“ in Laupheim - Untersulmetingen

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. 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Die Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
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.479)
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 17.12.1990 (GBl. S. 426)

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]

Allgemeines Wohngebiet (**WA**)
[§ 4 BauNVO]

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

Eingeschränktes Dorfgebiet (**MD-E**)
[§ 5 BauNVO]

Die unter § 5(2)Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Weiterverarbeitung und Sammlung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse), Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig [§1(5) BauNVO].
Die unter § 5(2) Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) aufgeführten Nutzungen sind nur unter der Maßgabe zulässig, dass Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke durch Geruchsemissionen ausgeschlossen sind.

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]

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

Traufhöhe [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der aufsteigenden Wand. Sie darf folgende Maße nicht überschreiten:

eingeschossiges Gebäude:	4,00 m
zweigeschossiges Gebäude	6,75 m

Als Ausnahmen können bei Gebäuderücksprüngen, Dacheinschnitten und Quergiebeln höher liegende Traufen zugelassen werden, sofern sich die Überschreitung auf weniger als 1/3 der Trauflänge einer Seite bezieht.

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

offene Bauweise (gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone)

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

Baugrenze (gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil)

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind außer Pergolen, Sichtschutzwänden bis 1,80 m Höhe, Gartenhäuser bis 20 m³ umbauten Raum und Nebenanlagen im Sinne des § 14(2) BauNVO keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

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

Hauptfirstrichtung (gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil)

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen
[§ 9(1) Nr. 4 BauGB]

private Stellplätze (**St**) (gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil)

1.7 Flächen für den Gemeinbedarf
[§ 9(1) Nr. 5 BauGB]

Zweckbestimmung: Kindergarten

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentlicher Gehweg (G)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – (VB)

öffentliche Stellplätze (P)

Verkehrsgrün (v)

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

Zweckbestimmung: Umspannstation

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

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Kinderspielplatz

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

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger für landwirtschaftliche Nutzung

1.12 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen
[§ 9(1) Nr. 24 BauGB]

Energieversorgung

Der Schadstoffausstoß darf bei Gebäuden folgende Grenzwerte nicht überschreiten:

NOX (Stickstoffmonoxyd und Stickstoffdioxyd angegeben als Stickstoffdioxyd); CO (Kohlenmonoxyd)

NOX:	Heizöl El, Holz	150 mg/KWh
	Erdgas	100 mg/KWh
CO:	Heizöl El, Holz	70 mg/KWh
	Erdgas	60 mg/KWh

Bei der Errichtung baulicher Anlagen dürfen nur Baustoffe, Bauteile 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.

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

Anpflanzen von Bäumen:
Die mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen hochstämmigen Laubbäume zu bepflanzen. Je 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Auf die Pflanzliste im Anhang wird verwiesen.

Pflanzgebot für Privatgrundstücke:
Je 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Erhaltungsgebot:
Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, bei ihrem Abgang sind gleichartige Bäume nachzupflanzen. Auf die Pflanzliste im Anhang wird verwiesen.

Pflanzbindung:
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der Grünbestand zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und weiterzuentwickeln.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nur maximal 0,40 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des Grundstücks liegen.

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen [§ 1(4) i. V. m. § 16(5) BauNVO]

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

2.1 Dach
Es sind nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig mit einer Dachneigung von 25° - 42°.

Je Dachfläche dürfen höchstens zwei Dachgauben mit einer Breite von maximal 2,50 m je Dachgaube angeordnet werden. Die zusammengerechneten Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche dürfen nicht mehr als die Hälfte der Länge der betreffenden Traufe betragen. Ist nur eine einzige Dachgaube vorgesehen, darf die Breite nicht mehr als 1/3 der betreffenden Traufe betragen. Je Dachseite ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.

2.2 Antennen
Antennen und Parabolspiegel für Rundfunk- und Fernsehempfang sind nicht auf einem einzelnen Gebäude zulässig, wenn ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ansonsten ist pro Gebäude oder pro Hausgruppe nur eine Antenne bzw. Parabolspiegel zulässig. Parabolspiegel sind nur bis zu einem Durchmesser von maximal 1,0 m zulässig. Bei Parabolspiegeln, die nicht an der Fassade angebracht sind, ist die Farbe weiß unzulässig.

2.3 Werbeanlagen und Automaten
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende Reklame und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen auf Dächern oder in Grünflächen.
Automaten sind nur in Wandnischen zulässig.

3.0 Hinweis

Stellplatzschlüssel

Wohnung mit ein bis zwei Aufenthaltsräumen	1,0 Stellplätze
Wohnung mit drei Aufenthaltsräumen	1,5 Stellplätze
Wohnung mit vier und mehr Aufenthaltsräumen	2,0 Stellplätze
Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus mit Einliegerwohnung	3,0 Stellplätze

Pflanzliste

Hainbuche	carpinus betulus
Weißer Hartriegel	cornus alba
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Wald - Hasel	Corylus avellana
Walnuss	juglans regia
Apfel	malus
Vogelkirsche	prunus avium
Kirsche	prunus subhirtella
Pflaume	prunus cerasifera
Schlehe	prunus spinosa
Birne	pyrus
Einblättriger Weißdorn	crataegus monogyna
Weißdorn	crataegus oxyacantha
Hundsrose	rosa canina
Apfel – Rose	rosa rugosa
Brombeere	rubus idaeus
Waldrebe	clematis vitalba
Wilder Wein	parthenocissus quinquefolia
Efeu	hedera helix

Energieversorgung

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