Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBI. I Das Baugesetzbuch (BauGB)

S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des

Gesetztes vom 23.07.2002 (BGBI. I S. 2785, 2752)

Das Gesetz über die Umweltverträglich- in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001

keitsprüfung (UVPG)

(BGBI. I S. 2350)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993

(BGBI. I S. 466)

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO)

vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58)

### Planungsrechtliche Festsetzungen 1.

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO]

#### Art der baulichen Nutzung 1.1.

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

Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

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

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9(1) Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO]

Grundflächenzahl gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil [§ 19 BauNVO]

Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil [§ 20 BauNVO]

Firsthöhe [§ 18 BauNVO]

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante EFH (Erdgeschoss-Rohfußboden) und dem oberen Abschluss der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Sie darf eine Höhe von 9.00 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe kann zusätzlich um das Maß überschritten werden, um das die Dämmung in den Geschossdecken und im Dach die nach der EnEV erforderlichen Maße überschreitet.

#### 1.3. Bauweise

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

Die Bauweise ist im Planteil festgesetzt.

Abweichend von § 6(1) Nr. 2 LBO sind Garagen und Nebengebäude an den Nachbargrenzen zulässig, wenn sie eine Wandfläche von 30 m² nicht überschreiten.

## 1.4. überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt.

Garagen, Pergolen, Sichtschutzwände bis 1,80m Höhe und Gartenhäuser bis 40 m³ umbautem Raum sind auch in der nicht überbaubaren Fläche – soweit nicht als Grünfläche festgesetzt – zulässig. Gartenhäuser müssen jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2,5 m einhalten.

# 1.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

[§ 9(1) Nr. 10 BauGB]

Bauliche Anlagen müssen von der Kreisstraße (Fahrbahnrand) einen Abstand von mindestens 20 m einhalten. Östlich der Verlängerung Köhlweg reduziert sich dieser Abstand für Nebengebäude auf 15 m.

Der Sichtfelder an der Einmündung in die L257 sind von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe bezogen auf die Fahrbahndecke freizuhalten.

## 1.6. Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr. 11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sowie ein Zufahrtsverbot entlang der überörtlichen Straße sind im Planteil festgesetzt.

# 1.7. Versorgungsflächen

[§ 9(1) Nr. 12 BauGB]

Im Planteil ist der Standort für eine Umspannstation festgesetzt.

## 1.8. Flächen für die Abwasserbeseitigung

[§ 9(1) Nr. 14 BauGB]

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu errichten. Diese soll mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal mit teilweiser Zwangsentleerung ausgestattet sein.

## 1.9. Grünflächen

[§ 9(1) Nr. 15 BauGB]

Im Planteil sind die privaten und öffentlichen Grünflächen und ihre Nutzung festgesetzt.

Auf den privaten Grünflächen entlang des Köhlweges ist die Errichtung von Zugängen bzw. Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 7,50 m zulässig.

# 1.10. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9(1) Nr.20 BauGB]

### Schutz des Grundwassers

Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralem Material bestehen. Größere Flachdächer (z.B. Garagen) sind zu begrünen.

## Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampflampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

# 1.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9(1) Nr.24 BauGB]

Zum Schutz vor Lärmimmissionen ist entlang der Kreisstraße ein Lärmschutzwall festgesetzt. Für Wohngebäude am Lärmschutzwall sind darüber hinaus im Obergeschoß passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) erforderlich.

# 1.12. sonstige Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt. [§ 9 (7) BauGB]

## 2. Hinweise

## 2.1. Gründung von Bauwerken

Die angetroffenen Lehmschichten eignen sich grundsätzlich für eine Gründung mit klassischer Fundamentierung, jedoch lassen die lokal angetroffenen Unterschiede der Deckhorizonte weitere bauwerksspezifische Untersuchungen durch die Bauherren als ratsam erscheinen. Der Boden ist frostempfindlich und eignet sich nicht für die Hinterfüllung von Bauwerken. Örtlich muss mit Schicht- und Sickerwasser gerechnet werden. Deswegen sind bauliche Maßnahmen gegen die Durchfeuchtung von Bauwerken erforderlich.

## 2.2. Regenwasserbehandlung

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist. Sie ist mit zwei Überläufen vorzusehen, wobei der zweite Überlauf (DN 50) 50 cm – 100 cm unter dem Hauptüberlauf (DN 100) vorzusehen ist. Der zweite Überlauf dient der teilweisen Entleerung der Zisterne nach Regenfällen.

#### 2.3. 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.

#### 2.4. **Immissionen**

Teile des Geltungsbereichs liegen im Immissionsradius eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Tierhaltung. Der Radius greift nicht in überbaubare Flächen ein. Er ist im Planteil als Hinweis dargestellt.

#### 2.5. Kabeltrassen

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

### 2.6. Energieversorgung

Das Baugebiet wird mit Erdgas versorgt. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Verwendung von Erdgas empfohlen.

#### 2.7. Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 26.01.2004, geändert am 04.05.2004

Fischer

Laupheim, den 04.05.2004

Jacobsen Stadtplanung Erster Beigeordneter