

## **Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untersulmetingen“ in Laupheim – Untersulmetingen**

### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I. S. 2665), geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127).

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 – 15 BauNVO)

1.11 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.12 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind zulässig.

1.13 Innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen können gemäß § 31 BauGB zugelassen werden.

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe folgender Warengruppen:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte, Elektroinstallationsbedarf, Büromöbel, Bürokommunikation, Beleuchtungskörper
- Teppiche, Fußbodenbeläge, Heimtextilien
- Baustoffe, Bauelemente (z. B. Türen, Fenster), Baumaterialien (z. B. Farben, Lacke)
- Fliesen, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Maschinen, Werkzeuge
- Gartenbedarf
- Campingartikel
- Auto- und Motorradzubehör incl. Fahrräder, Landmaschinen, Reifen, Zubehör
- Kohle, Mineralölerzeugnisse

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 – 21 a BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoszahl (Z) sind entsprechend den Einträgen im Bebauungsplan festgesetzt.

### 1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise; abweichend von der offenen Bauweise sind Grenzbauten und Gebäude über 50 m Länge zugelassen.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

### 1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Gebäuderichtung ist durch Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

### 1.6 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb, für freie Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Der Stauraum bei Garagen beträgt mindestens 5 m.

- 1.7 Sichtflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)  
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzungen und Einfriedigungen über 0,70 m Höhe, von Fahrbahnoberkante gemessen, freizuhalten.  
Die Herstellung und Anbringung von Anlagen der Außenwerbung entlang der L 257 in einer Tiefe von 20 m vom Fahrbahnrand sind nicht zugelassen.
- 1.8 Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)  
Verkehrsflächen nach Lage und Höhe entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan. Zu den Querschnittsmaßen sind die entsprechenden Randbefestigungen hinzuzurechnen.
- 1.9 Versorgungsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)  
Transformatorstation entsprechend Planeintrag.
- 1.10 Öffentliche Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)  
Öffentliche und private Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün mit Bepflanzung durch einheimische Gehölze festgesetzt. Siehe auch Ziffer 1.14
- 1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)  
Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, als die Geländeverhältnisse zur Strasse und zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden. Bei Auffüllungen sind diese mit einer Neigung von mindestens 1: 2 an das bestehende Gelände anzugleichen. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes darzustellen.
- 1.12 Höhen der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 2 BBauG)  
Die Höhenlagen der Bauwerke werden im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde unter Berücksichtigung der Kanal- und Straßenhöhe festgelegt.
- 1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)  
Für die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Flächen besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit. Entlang Fluss 263 (Riss) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Flussunterhaltungsweg) in der Breite von 4 m festgesetzt.
- 1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BBauG)  
Die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einheimischen Gehölzen anzupflanzen und zu unterhalten, ausgenommen sind Stellplätze und Zufahrten. Zur Begrünung des Gewerbegebiets sind entlang der Verkehrsflächen alleenförmige Baumreihen entsprechend der Einträge im Bebauungsplan festgesetzt.

- 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 111 LBO)
- 2.1 Grenzbauweise  
Bei Grenzbauweise müssen die angrenzenden baulichen Anlagen gestalterisch abgestimmt werden.
- 2.2 Dachformen  
Eine einheitliche Dachform wird wegen der Verschiedenheit der Betriebe nicht festgelegt, jedoch sollten Gesamtbaumaßnahmen der einzelnen Betriebe eine Einheit bilden. Im Allgemeinen sollten Flachdächer bzw. flache Dachneigung 0° - 15° angestrebt werden. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ausnahmen, die technisch bedingt sind, können durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden.
- 2.3 Gebäudehöhe  
Für die zweigeschossige Bebauung wird eine Traufhöhe von max. 8,00 m über EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) festgelegt. Ausnahmen, die technisch bedingt sind, können durch die Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.
- 2.4 Einfriedigung  
Einheitliche Einfriedigungen für sämtliche Grundstücke Maschendrahtzaun bis max. 2,00 m Höhe.  
Bei an die Fahrbahn und Feldwege angrenzenden Zaunanlagen ist ein Schrammbord von mind. 0,50 m einzuhalten. Die Einschränkungen unter Ziffer 1.7 sind zu beachten.
- 2.5 Verkabelungen  
Die Fernsprechleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen. Stromversorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen, oberirdische Stromversorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Erschließung des Gewerbegebietes zu beseitigen.  
Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
- 3.0 Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Bestimmungen  
(§§ 12 ff. LuftVG)  
Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Laupheim. Die Bestimmungen der §§ 12 ff. LuftVG sind einzuhalten.  
Die Wehrbereichsverwaltung V Stuttgart weist darauf hin, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist.