

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO - BW)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. 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 1 und WA 2) [§ 4 BauNVO]

Von den unter § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen sind die unter Nr. 2 genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes regelmäßig zulässig. [§ 1(6) BauNVO]

Die übrigen 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

Firsthöhe [§ 18 BauNVO]

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden und dem oberen Abschluss der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Sie darf eine Höhe von 9,5 m nicht überschreiten.

Ausnahmen [§ 31(1) BauGB]

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

1.3. Bauweise

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

Die Bauweise ist im Planteil festgesetzt. (offene Bauweise)

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.

1.5. Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr.10 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

1.6. Versorgungsflächen

[§ 9(1) Nr.12 BauGB]

Im Planteil ist der Standort einer Umspannstation festgesetzt.

1.7. Flächen für die Abwasserbeseitigung

[§ 9(1) Nr.14 BauGB]

Im Planteil ist ein Rückhaltebecken für das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet einschließlich der Zu- und Ableitungen festgesetzt.

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu errichten.

1.8. Grünflächen


[§ 9(1) Nr.15 BauGB]

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

1.9. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9(1) Nr.20 BauGB]

Ausgleichsflächen

Die im Bebauungsplan mit Bandierung () versehenen Grünflächen sind folgendermaßen herzustellen:

- ① extensive Obstbaumwiese; 1 Baum / 150 – 200 m²
- ② Obstbäume oder sonstige Bäume 2.Ordnung, 1 Baum / 150 – 200 m²; einzelne Feldgebüsche
- ③ einzelne Naturhecken und Feldgebüsche, schwerpunktmäßig am südlichen Rand; übrige Flächen als extensive Obstbaumwiese, 1 Baum / 250 – 300 m²
- ④ 2 großkronige Bäume beidseitig des Feldkreuzes auf extensiver Wiese; am nördlichen und westlichen Rand Naturhecken
- ⑤ im Abstand von ca. 15 m schmalkronige Bäume neben wechselfeuchter Versickerungsmulde mit zweischüriger Mahd

Schutz des Grundwassers

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

1.10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

[§ 9(1) Nr.25a BauGB]

Im Planteil sind die Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt. Geringfügige lagemäßige Abweichungen sind zulässig.

Auf den mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Durchschnittlich ist ca. je 7 m² mindestens ein Baum/Strauch zu setzen. Grundstückszufahrten und Zugänge sind auf diesen Flächen zulässig.

1.11. Flächen für Böschungen und Stützmauern

[§ 9(1) Nr.26 BauGB]

Die zum Ausbau des Hans-Keller-Weges notwendigen Böschungen und Stützmauern sind im Bebauungsplan festgesetzt.

1.12. zeitlich begrenzte Festsetzungen

[§ 9(2) Nr.2 BauGB]

Die Festsetzung 'Grünfläche', 'Spielplatz' und 'Gehweg' zwischen Pfarrer-Deißler-Weg und Paul-Kienle-Weg gilt längstens bis zur Fertigstellung der Erschließung des letzten Bauabschnitts. Diese Nutzungen sind mit eigenem Planzeichen festgesetzt.

Danach sind die vorgenannten Festsetzungen nicht mehr gültig – die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden anschließend als Baufläche entsprechend den Festsetzungen der umliegenden Flächen genutzt.

1.13. sonstige Festsetzungen

Im Planteil ist ein Feldkreuz als Kulturdenkmal (Einzelobjekt) festgesetzt. [§ 9 (6) BauGB]

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

2. Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO-BW]

2.1. Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Nur an der Stätte der Leistung zulässig, Gesamtfläche maximal 0,5 m². Bei Beherbergungsbetrieben kann ausnahmsweise eine Größe bis 1,0 m² zugelassen werden. Ab einer Größe von 0,5 m² sind Werbeanlagen nur an der Fassade angebracht zulässig, kleinere Werbeanlagen können auch an der Einfriedung angebracht werden.

3. Hinweise

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. Kabeltrassen

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

3.5. Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 30.12.2010., geändert am 03.02.2011

Laupheim, den 30.12.2010, geändert am 03.02.11

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Schmid-Selig
Stadtbaumeister