

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt 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 jeweils gültigen Fassung

---

In Ergänzung zum Planteil wird Folgendes festgesetzt:

## **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]

Mischgebiet (MI) [§ 4 BauNVO]

Die Nutzungen gemäß § 6(2) BauNVO Nr. 8 und 6(3) (Vergnügungsstätten) sowie § 6(2) Nr. 7 (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. [§ 1(5) und 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]

*Geschosszahl*

Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil.

*Firsthöhe / Gebäudehöhe [§ 18 BauNVO]*

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden und dem oberen Abschluss der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Sie ist im Planteil festgesetzt.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt zwischen Außenseite Außenwand und der Dachhaut. Sie ist im Planteil festgesetzt.

Flachdachbauten dürfen generell eine Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschreiten.

*Ausnahmen [§ 31(1) BauGB]*

Die Traufhöhe kann zusätzlich um das Maß überschritten werden, um das die Dämmung in den Geschossdecken und im Dach die nach der EnEV bzw. EEWärmeG 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 m<sup>2</sup> 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 1,80 m Höhe und Gartenhäuser bis 20 m<sup>3</sup> 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 2,0 m einhalten.

### 1.5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

[§ 9(1) Nr. 10 BauGB]

Die im Planteil festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine maximale Höhe von 0,80 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten. Die Pflanzung einzelner hochstämmiger Bäume kann zugelassen werden.

Bauliche Anlagen haben einen Abstand von mindestens 15 m zur K 7520 (Oberholzheimer Straße) einzuhalten.

Bauliche Anlagen haben einen Abstand von mindesten 20 m zur Pipeline / Gasleitung der Gasversorgung Süd einzuhalten.

### 1.6. Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr. 11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

### 1.7. Grünflächen

[§ 9(1) Nr. 15 BauGB]

Im Planteil sind die privaten Grünflächen sowie die Verkehrsgrünflächen und ihre Nutzung festgesetzt.

### 1.8. Flächen für die Wasserwirtschaft

[§ 9(1) Nr. 16 BauGB]

Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang der Schmiehe dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

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

[§ 9(1) Nr. 20 BauGB]

### *Beleuchtung*

Für die Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampflampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

### *Schutz des Grundwassers*

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

## 1.10. Leitungsrecht

[§ 9(1) Nr. 21 a BauGB]

### *Leitungsrecht der EVS; 20-kV-Leitung*

Innerhalb des Leitungsrechts ist eine Bepflanzung nach VDE 0210 zulässig (Abstand von den Leitungsseilen).

### *Leitungsrecht zugunsten der Erdgas Südwest*

Die Leitungstrasse darf beidseitig in einem Abstand von 2,50 m nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

## 1.11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

[§ 9(1) Nr. 25a BauGB]

### *Erhaltungsgebot*

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind gleichwertige Bäume nachzupflanzen.

### *Pflanzgebot für Bäume*

An den gekennzeichneten Stellen sind einheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Sie können zur Anpassung an die spezielle Situation verschoben werden.

### *Pflanzgebot durch Planzeichen*

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen. Innerhalb dieser Fläche sind heimische, standortgerechte Einzelbäume und/oder Sträucher in lockerer gruppenweiser Anordnung zu pflanzen.

### *Pflanzgebot auf überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken*

Entlang aller Grundstücksseiten, die nicht durch ein Pflanzgebot belegt sind bzw. nicht an eine festgesetzte Grünfläche angrenzen, ist ein Streifen von mindestens 2,5 m durchgehend mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Ausnahmen durch Grenzbauten, die unter das Abstandsprivileg gemäß § 7 LBO fallen, notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge können zugelassen werden, wenn an anderer Stelle Ausgleich geschaffen wird. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zusätzlich ein Baum je angefangene 6 Stellplätze.

Die nachzuweisende Grünfläche kann reduziert werden, wenn Sie 25 % der maßgebenden Grundstücksfläche überschreiten würde.

### 1.12. Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen im Sinne des § 1a(3) BauGB an anderer Stelle

---

§ 9(1a) Satz 2 BauGB

Für dieses Baugebiet besteht gemäß Umweltprüfung ein Ausgleichsbedarf auf einer externen Ausgleichsfläche. Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird daher eine Ausgleichsfläche / -Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung zugeordnet. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Flurstücks 592 von 4.875 m<sup>2</sup> auf der Gemarkung Bihlafingen südlich des Ortes und östlich der Schmiehe. Vorgesehen sind Extensivierung des Grünlands sowie der Aufbau eines Gewässerrandstreifens. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Laupheim.

### 1.13. Höhenlage

---

[§ 9(3) BauGB]

Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 0,40 m über der Höhe der Erschließungsanlage, an der sich die Grundstückszufahrt befindet, liegen. Technisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.

### 1.14. Sonstige Festsetzungen

---

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

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ist mit einer Knötellinie festgesetzt.

## 2. Hinweise

---

### 2.1. Gründung von Bauwerken

---

Das Plangebiet weist bis zu einer Tiefe von 3,40 m bis 4,10 m weiche Bodenhorizonte auf, die zur Gebäudegründung ohne Bodenverbesserung nicht geeignet sind.

Es gibt Hinweise auf gespanntes Grundwasser, die Wasserstände liegen z.T. im Bereich der Unterkellerung, so dass eine Unterkellerung nur mittels Abdichtung gegen drückendes Wasser (z.B. weiße Wanne) und Bauwasserhaltung möglich wäre.

Die Durchführung eines bauwerkbezogenen Baugrund- und Gründungsgutachtens, das unter Berücksichtigung der Gebäudelasten und Fundamentabmessungen eine optimale Gründung aufzeigt, ist empfehlenswert.

### 2.2. Gewässerrandstreifen

---

Im Gewässerrandstreifen gelten die Verbote des § 68b(4) Wassergesetz. Es ist zu beachten, dass auch Nebenanlagen i.S. V. § 14(1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig sind.

### 2.3. Regenwasserbehandlung

---

Das Niederschlagswasser wird durch einen Regenwasserkanal aufgenommen und zu einem Retentions- und Versickerungsbecken geleitet. Dies ist so bemessen, dass die Niederschläge vollständig aufgenommen werden können. Von dort gibt es einen Überlauf in den Vorfluter (Schmiehe).

### 2.4. 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.

### 2.5. Kabeltrassen

---

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

### 2.6. Begründung

---

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 09.11.11.

Laupheim, den 12.09.2011, geändert am 27.09.2011, geändert am 09.11.2011

.....  
Jacobsen  
Stadtplanung

.....  
Schmid-Selig  
Stadtbaumeister