Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laupheimer Weg“ in Laupheim - Baustetten

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1988 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) und Artikel 2 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1122), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 14.07.1992 (BGBl. I S. 1257), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766)
Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmenG)	in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. S.889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. S.205) und Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.481), geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. S.1458)
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, 1124), 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 Fassung vom 28.11.1983 (GBl S. 770, berichtigt 1984 S. 518), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl S. 1), 22.02.1988 (GBl S. 55), 08.01.1990 (GBl S. 1) und 17.12.1990 (GBl S. 426), geändert durch Verordnung vom 23.07.1993 (GBl D. 533)

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]

Gewerbegebiet
[§ 8 BauNVO]

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Reform- und Diätwaren, Drogeriewaren, Bekleidung, Hausrat, Elektrowaren, außer Elektrogroßgeräte, Bücher, Schreibwaren, Schmuck, Optik, Foto, Sport- und Spielwaren nicht zulässig [§ 1(9) i. V. m. (5) BauNVO].

Ausnahmen können zugelassen werden, sofern es sich bei o. g. Punkten um untergeordnete Teilsortimente bzw. um Werksverkauf handelt [§ 31(1) BauGB].

Die Nutzungsarten des § 8(3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig [§ 1(6) Nr. 1 BauNVO].

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]

Die Grundflächenzahl kann gem. § 17(2) BauNVO auf 0,8 erhöht werden, wenn die unter Ziffer 1.9 (*Ausgleichsmaßnahmen*) genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

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

Traufhöhe [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Sie darf 9,0 m nicht überschreiten.

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

Abweichende Bauweise (a): Offene Bauweise, jedoch Länge der Baukörper über 50 m zulässig.

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

Baugrenze (gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil)

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

Hauptfirstrichtung bei Satteldach, Hauptfirstrichtung bei anderen Dachformen.

1.6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
[§ 9(1) Nr. 10 BauGB]

Sichtflächen an den Straßeneinmündungen; sie sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude), die 0,8 m über Fahrbahn überschreitet, freizuhalten.

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentlicher Gehweg (G)

öffentlicher Geh- und Radweg (G/R)

öffentlicher Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg (G/R/W)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: -Fläche für öffentliche Stellplätze, Grundsstückszufahrten und Verkehrsgrün-

Öffentliche Stellplätze

Verkehrsgrün

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Zweckbestimmung: Elektrizität

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

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
[§ 9(1) Nr. 20 BauGB]

Anlage einer Streuobstwiese auf Flst. Nr. 641 mit hochstämmigen Obstbäumen auf extensiv bewirtschafteter Wiese.

Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück großflächig zu verrieseln.

Bodenbefestigung

Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt, Beton o. ä. ist unzulässig, wenn es aus betrieblichen Gründen nicht zwingend notwendig ist.

Ausgleichsmaßnahmen

1. Eine höhere Grundflächenzahl gem. Ziff. 1.2 ist unter der Maßgabe zulässig, dass die zusätzliche Versiegelung durch eine der folgenden Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden:
   - Fassadenbegrünung; die Fläche der begrünten Fassade muss der Fläche der Überschreitung entsprechen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.
   – Dachbegrünung; die begrünte Dachfläche muss der Fläche der Überschreitung entsprechen.
2. Eine höhere Grundflächenzahl gem. Ziff. 1.2 ist unter der Maßgabe zulässig,
   - dass bauliche Energiesparmaßnahmen vorgenommen werden, die den Nutz- und Heizwärmebedarf bzw. den mittleren Wärmedurchlasskoeffizient um mindestens 20 % unterschreiten, berechnet jeweils auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Wärmeschutzverordnung-
   - oder der Schadstoffausstoß bei Feuerungsanlagen um mindestens 20 % gegenüber den jeweils gültigen Grenzwerten unterschritten wird.
   - oder mindestens 25 % der Heizenergie durch regenerative Energien gewonnen werden.

1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
[§ 9(1) Nr. 24 BauGB]

Lärmschutzwall

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

Baumpflanzung

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein Grundstücksstreifen von mindestens 2,5 m durchgehend mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Ausnahmen durch Grenzbauten, die unter das Abstandprivileg gem. § 7 LBO fallen, notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge können zugelassen werden.

Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Sonstige Pflanzgebote auf Privatflächen werden nicht angerechnet.

Fläche mit Pflanzbindung: Die Gehölze auf Flst. Nr. 641 entlang der Böschungsflächen an der Brückenauffahrt über die K 7507 sind zu erhalten; gelegentliche Pflegeschnitte sind zulässig.

1.13 Höhenlage
[§ 9(2) BauGB]

Die Höhe der Erdgeschossrohfußbodens (EFH) darf eine Höhe von maximal 0,5 m gemessen in der Mitte des Gebäudes über der Höhe der Hinterkante der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

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

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

2.1 Fassaden
Gebäude über 50 m Länge sind durch vertikalen Gebäudeversatz von mindestens 1,0 m Tiefe zu gliedern. Der Versatz muss mindestens ⅓ der Gebäudelänge erfassen.

2.2 Dach
Die Dachneigung darf maximal 22° betragen. Ausgenommen davon sind Sheddächer und untergeordnete Dachteile. Technisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.
Dachgauben sind unzulässig.

2.3 Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur in Form von Maschendraht- / Stahlmattenzaun bis zu einer Höhe von maximal 2,0 bzw. mit Sträuchern zulässig.

2.4 Werbeanlagen und Automaten
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Die Größe der Werbeanlagen auf dem Grundstück darf 4 m² nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Reklame und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
Werbeanlagen sind nur an Gebäuden, parallel zur Fassade angebracht oder als pylonartige bauliche Anlage zulässig.

2.5 Freiflächen
Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.

3.0 Hinweis

3.1 Pflanzhinweise

Gebäudebegrünung

Zur Reduktion der Abstrahlungsflächen und zur Förderung des Mikroklimas wird empfohlen, mindestens 20 % der Mauern und Wände mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

3.2 Hinweise zugunsten des Naturhaushaltes und der Landschaftsgestaltung

Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Auf der Ziff. 1.10 festgesetzten Streuobstwiese sind bevorzugt im Rückgang begriffene Obstsorten zu pflanzen. Je ar sollten ca. 8 – 12 Bäume gesetzt werden. Die Wiese ist einmal jährlich zu mähen.
Private Grünflächen sind als naturnahe Wiesen mit Gehölzgruppen bzw. Einzelbäumen anzulegen.

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 § 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3.4 sonstiges

Grundstückszufahrten

Nach Möglichkeit sollten gemeinsame Grundstückszufahrten zum Zweck der Reduzierung von Flächenversiegelungen angelegt werden.

3.5 Pflanzliste

Feldahorn	acer campestre
Schwarz – Erle	alnus glutinosa
Felsenbirne	amelanchier ovalis
Hainbuche	carpinus betulus
Waldrebe	clematis vitalba
Weißer Hartriegel	cornus alba
Gemeiner Hartriegel	cornus sanguinea
Wald - Hasel	corylus avellana
einblättriger Weißdorn	crataegus monogyna
Weißdorn	crataegus oxyacantha

Pfaffenhütchen	euonymus europaeus
Efeu	hedera helix
Walnuss	juglans regia
Apfel	malus
Wilder Wein	parthenocissus quinquefolia
Vogelkirsche	prunus avium
Kirsche	prunus subhirtella
Pflaume	prunus cerasifera
Schlehe	Prunus spinosa
Birne	pyrus
Kreuzdorn	rhamnus cartharticus
Hundsrose	rosa canina
Apfel – Rose	rosa rugosa
Brombeere	rubus fruticosus
Himbeere	rubus idaeus

Fassadenbegrünung auch zur Begrünung von Zäunen geeignet

Trompetenblume	campsis radicans
Kletterrosen	rosa-hybriden
Strahlengriffel	actinidia arguta
Clematis	clematis-hybriden
Jelägerjelieber, Geißblatt	lonicera caprifolium
Wilder Wein	parthenocissus quinquefolia
Schlingknöterich	polygonum aubertii
Glycinie, Blauregen	wisteria sinensis
Pfeifenwinde	aristolochia durior
Efeu	hedera helix
Immergrüne Heckenkirsche	lonicera henryi