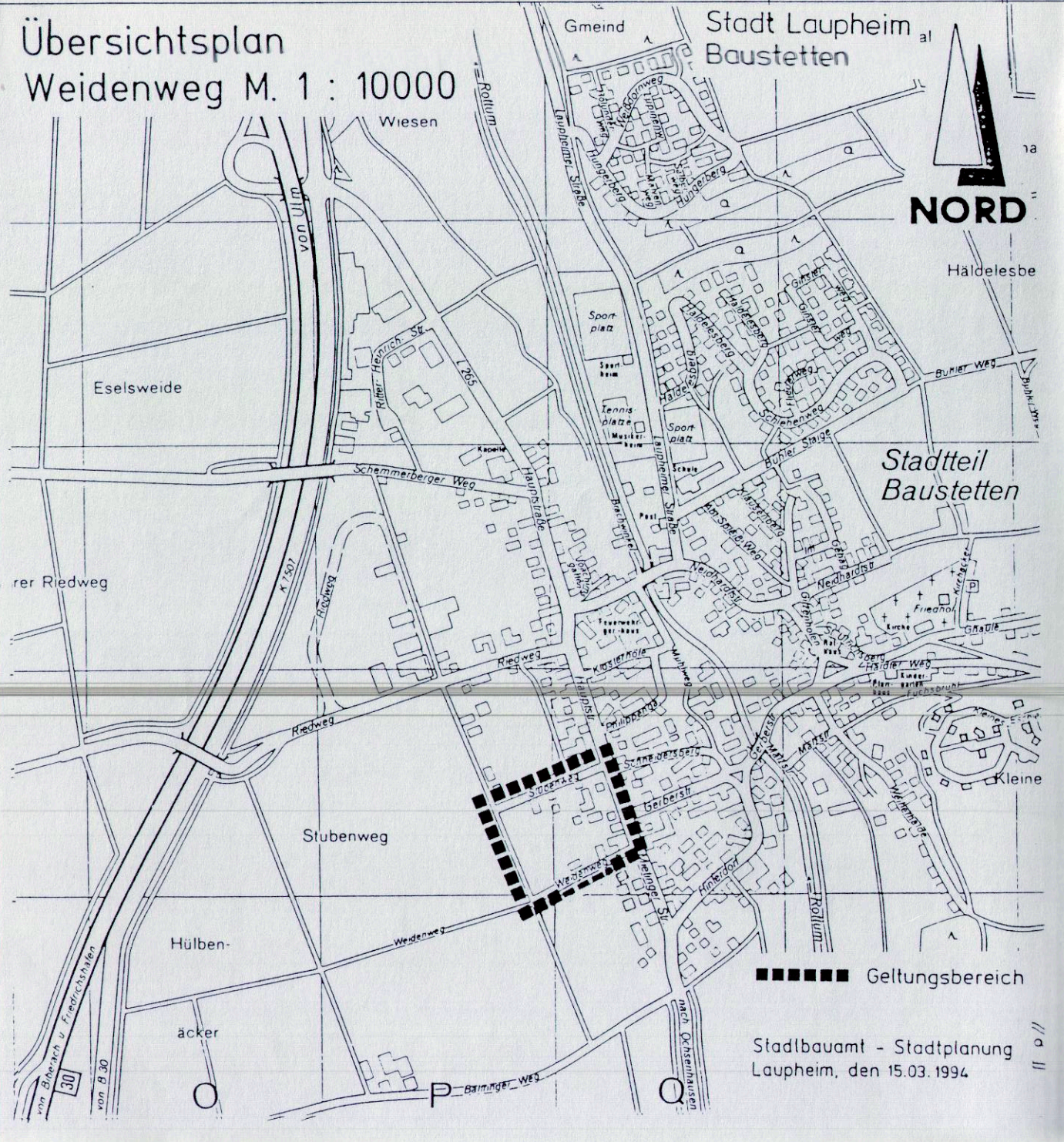




Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1988 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 23.07.1994 (BGBl. I S. 1593), Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 889, 1122), Art. 11 des Gesetzes vom 14.07.1992 (BGBl. I S. 1257), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. S. 849) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 889, 1122), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZVO)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Die Landesbauordnung LBO
in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, beiliegend 1984 GBl. S. 519), geändert durch Gesetz vom 1.4.1995 (GBl. S. 1) und 17.12.1990 (GBl. S. 435)

Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanZVO]

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

MD_E eingeschränktes Dorfgebiet
[§ 5 BauNVO]
Das unter § 5(2) Nr.4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr.5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr.6 (sonstige Gewerbebetriebe) und Nr.9 (Tankstellen) genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig [§ 1(5) BauNVO].
Zulässig sind die unter § 5(2) Nr.1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) genannten Nutzungen, wenn eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch Geruchsemissionen ausgeschlossen ist [§ 1(5) BauNVO].
Die Nutzungsarten des § 5(3) BauNVO (Vergnügungstätigkeiten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig [§ 1(6) BauNVO].

MD Dorfgebiet
[§ 5 BauNVO]
Die unter § 5(2) Nr.9 (Tankstellen) genannte Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig [§ 1(5) BauNVO].
Die Nutzungsarten des § 5(3) BauNVO (Vergnügungstätigkeiten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig [§ 1(6) BauNVO].

Maß der baulichen Nutzung
[§ 9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO]
Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist bis maximal 0,8 zulässig, wenn sie bereits durch die bestehende Nutzung überschritten worden ist.

Geschosszahl gem. Eintrag in der Nutzungsschablone
Traufhöhe
maximale Geschosszahl I: 3,75 m
maximale Geschosszahl II: 6,50 m
Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußbodens (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand [§ 16(2) und (4) BauNVO].
Als Ausnahme können bei Gebäuderücksprüngen, Dacheinschnitten und für Zwerchhäuser (Widerkehr) höherliegende Traufen zugelassen werden, sofern sich die Überschreitung auf weniger als 40 % der Traufantenlänge einer Gebäuseite bezieht, oder aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich ist.

- Bauweise**
[§ 9(1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]
Einzel- oder Doppelhäuser
offene Bauweise
Abweichende Bauweise: Offene Bauweise, der Grenzabstand kann jedoch an einer Grundstücksgrenze im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde verringert werden
- Überbaubare Grundstücksfläche**
[§ 9(1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]
Baugrenze
Außerhalb der überbaubaren Fläche sind keine Nebengebäude im Sinne des § 14(1) BauNVO zulässig. Ausgenommen sind landwirtschaftliche Nebengebäude bei landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben, Pergolen, Sichtschutzwände und Gartenhäuser bis 20 m² umhauenen Raum.
- Stellung baulicher Anlagen**
[§ 9(1) Nr.3 BauGB]
Firstrichtung (keine Angaben: Firstrichtung freigestellt)
- Verkehrsflächen**
[§ 9(1) Nr.11 BauGB]
öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentlicher Gehweg
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich-
öffentliche Stellplätze
Verkehrsgrün
- Grün- und Freiflächen**
[§ 9(1) Nr.15 BauGB]
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und anderen Anpflanzungen**
[§ 9(1) Nr.25 a und b BauGB]
Baumpflanzung
Pflanzgebot: Pro 50 m² angefangene Fläche ist mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Erhaltungsgelände für Einzelbäume
Bindungen für Bepflanzungen: Innerhalb der festgesetzten Fläche ist der Bestand an Obstbäumen zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen sind ausnahmsweise durch erforderliche Zugewegungen zulässig.
- Höhenlage**
[§ 9(2) BauGB]
Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 0,40 m über der maximalen Höhe der Erschließungsfläche im Bereich des Grundstücks liegen.
- Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9(7) BauGB]
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen [§ 9(1) Nr.14 BauGB]
Zweckbestimmung: Elektrizität
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
[§ 9(4) BauGB i.V.m. § 73 LBO-BW]
Dach
Zulässig sind Sattel- und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 32 - 45°. Für untergeordnete Dacheindeckungen auch andere Dacheinbauten zugelassen werden.
Dachaufbauten und Zwerchhäuser (Widerkehr) dürfen eine Gesamtbreite von 1/2 der Traufbreite der jeweiligen Dacheindeckung nicht überschreiten. Je Dacheindeckung ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
Dächer sind mit rottem bis braunem Eindeckungsmaterial einzudecken. Ausnahmen können für untergeordnete Dacheindeckungen zugelassen werden.
- Gestaltung der Freiflächen**
Die Versteigerung der Grundstücke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Befestigung von Wegen, Hofflächen etc. hat nicht vorzulegenden Belegen wie z.B. Rasenpflaster, Schotter, Rasen, zu erfolgen.
- Antennen**
Einzelantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage besteht. Ansonsten ist auf jedem Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Parabolantennen sind nur bis zu einem Durchmesser von maximal 0,40 m zulässig. Unzulässig sind Parabolantennen auf dem Dach in der Farbe weiß.
- Die Planung greift vorhandene Baustrukturen auf und ergänzt sie. Der sich nördlich und südlich abzeichnende Ortsrand entlang des Weges Flst. Nr. 652 wird auch hier als Bauungsgrenze übernommen. Je nach Lage innerhalb des Planungsbereiches werden ein- bzw. maximal zweigeschossige Gebäude festgesetzt. Die Erschließung spannt sich zwischen den Straßen Stubenweg und Weidenweg. Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Da zur Zeit der Planaufstellung eine weitere Belastung des vorhandenen Kanals nicht mehr möglich ist, muß als Vorleistung auf die Erschließung eine Vergrößerung der bestehenden Kanalquerschnitte erfolgen.**
- Die Planung greift in bestehende, zum Teil wertvolle Grünbestände ein. Am stärksten ist dieser Eingriff auf den Grundstücken Flst. Nr. 700, 1135/2 und 1136 durch die geplante Überbauung. Der Bebauungsplan stellt durch seine Festsetzungen wenigstens einen Teil des Baumbestandes sicher. Darüber hinaus wird als Ersatzmaßnahme eine Pflanzung an der westlichen Baugabegrenze festgesetzt, die gleichzeitig eine bessere Einbindung des Baugebietes in die Landschaft gewährleistet. Die Streubestände auf den Grundstücken Flst. Nr. 94, 1003/1 und 1003/4 werden durch Pflanzbindung soweit gesichert, wie es eine bauliche Nutzung dieser Grundstücke zuläßt.**
- Aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine Bebauung der Grundstücke Flst. Nr. 94 und 1003/1 im Bereich des Immissionsradius des landwirtschaftlichen Betriebes auf Flst. Nr. 95 nicht möglich.**

- Hinweise**
bestehende Gebäude
bestehende Grundstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
Grundstückszufahrt
Nutzungsschablone
Bestehende Laubbäume sind bei Baumaßnahmen nur in dem Rahmen zu entfernen, wie es für das Bauvorhaben unumgänglich ist.
Stellplatzschlüssel
Wohnung mit ein bis zwei Aufenthaltsräumen: 1,0 Stellplätze
Wohnung mit drei Aufenthaltsräumen: 1,5 Stellplätze
Wohnung mit vier und mehr Aufenthaltsräumen: 2,0 Stellplätze
Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus: 2,0 Stellplätze
mit Einliegerwohnung: 3,0 Stellplätze
BEGRIFFLICHE ZUSAMMENFASSUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WEIDENWEG" IN LAUPHEIM-BAUSTETTEN
1. Anlaß der Planung
Innerhalb des Planungsbereiches liegt ein Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses vor. Bei der gegebenen Grundstücksaufteilung wurde jedoch durch das Bauvorhaben eine spätere städtebauliche geordnete Entwicklung erschwert, wenn nicht sogar vereitelt werden. Außerdem liegt das Vorhaben nach Auffassung des Regierungspräsidiums im Außenbereich. Voraussetzung für die Genehmigung des Bauvorhabens ist deswegen ein Bebauungsplan, der auch eine spätere sinnvolle bauliche Weiterentwicklung sicherstellt.
2. Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlaß vom 26.07.91 genehmigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Weidenweg" ist im Flächennutzungsplan als "Dorfgebiet" (MD) dargestellt. Die Festsetzung im Bebauungsplan als "Dorfgebiet" (MD) und "Eingeschränktes Dorfgebiet" (MD_E) entspricht damit den übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen.
3. Verfahren
Der Gemeinderat hat am 01.03.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Durchführung der Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde am 23. und 24.03.93 durchgeführt. Außerdem bestand die Möglichkeit, sich bis zum 08.04.93 schriftlich zu den Planungsabsichten zu äußern.
4. Bestand
Das Gebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand Baustettens, es beinhaltet einen Teil des alten Ortskerns entlang der L 265. Der Geltungsbereich unterliegt sich strukturell in zwei Bereiche:
Der westliche Teil ist unbebaut und stellt im baulichen Gefüge Baustettens eine ca. 170 m breite "Baulücke" dar. Der östliche Teil ist locker bebaut und weist in Struktur und Nutzung zusammen mit der umliegenden Bebauung die typische Ausprägung eines Dorfgebietes auf.
Innerhalb des Geltungsbereiches existieren noch zwei landwirtschaftliche Betriebe, ansonsten gibt es nur noch ein- bis zweigeschossige Wohnnutzung. Lediglich einer der beiden landwirtschaftlichen Betriebe verfügt über eine nennenswerte Schweinehaltung. Unter Zugrundelegung eines Dorfgebietes beträgt der Immissionsradius 40 m, würde aber gegenüber einem Wohngebiet 95 m betragen. Der kleinere Radius überschreitet die Grundstücksgrenze des Betriebes nach Westen zum bisher unbebauten Bereich nur geringfügig nach Norden. Jedoch deutlich. Ein außerhalb des Geltungsbereiches gelegener landwirtschaftlicher Betrieb greift mit einem Immissionsradius geringfügig in den bereits bebauten Bereich ein.
Der westliche unbebaute Bereich wird als Wiese genutzt, die zum Teil mit Obstbäumen bestanden ist. Auf ihr werden zeitweilig landwirtschaftliche Produkte gelagert. Weitere Obstbaumbestände gibt es im Zentrum des Geltungsbereiches am Übergang zwischen bebautem und unbebautem Bereich. Diese sind vom ökologischen Standpunkt aus höherwertig einzustufen, wie der vorgenannte Bestand.
5. Die Bebauung greift vorhandene Baustrukturen auf und ergänzt sie. Der sich nördlich und südlich abzeichnende Ortsrand entlang des Weges Flst. Nr. 652 wird auch hier als Bauungsgrenze übernommen. Je nach Lage innerhalb des Planungsbereiches werden ein- bzw. maximal zweigeschossige Gebäude festgesetzt. Die Erschließung spannt sich zwischen den Straßen Stubenweg und Weidenweg. Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Da zur Zeit der Planaufstellung eine weitere Belastung des vorhandenen Kanals nicht mehr möglich ist, muß als Vorleistung auf die Erschließung eine Vergrößerung der bestehenden Kanalquerschnitte erfolgen.

6. Flächenangaben

Bruttofläche	3,00 ha	=	100,00 %
Nettofläche	2,35 ha	=	78,33 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,33 ha	=	11,00 %
Private Grünflächen	0,32 ha	=	10,67 %

Laupheim, den 15.03.1994
Hidur
Fischer
Stadtbaumeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	am	01.03.1993	...
ortsüblich bekannt gemacht	am	15.03.1993	...
Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB] und Öffentlichkeitsbeteiligung	am	23./24.03.1993	...
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] mit Schreiben	am	25.03.1993	...
Auslegungsschluss	am	08.04.1993	...
ortsüblich bekannt gemacht	am	22.07.1994	...
Öffentliche Auslegung als Entwurf [§ 3 (2) BauGB]	am	04.07.1994	...
Satzungsbeschluss [§ 10 BauGB und § 73 LBO]	am	14.07.1994	...
Satzung ausgefertigt	am	25.07.1994	...
Laupheim, den 25.10.1994	am	08.04.1994	...
...	am	24.10.1994	...

die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet
Genehmigungs-/Anzeigungsverfahren vom Landratsamt abgeschlossen
[§ 11 i.V.m. § 2 (6) BauGB und § 73 LBO] mit Erlaß
Das Anzeigungsverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Veröffentlichung vom 25.10.1994 abgeschlossen
Diese Abschrift stimmt mit der Originalurkunde überein
Laupheim, den 11.11.94
Fischer
Stadtbaumeister

STADT LAUPHEIM
Ortsteil Baustetten

Bebauungsplan Weidenweg

bearbeitet: Ja. / Schr.	Datum: 15.03.1994	Maßstab: 1:500	Blatt Nr.
geändert:	Datum:	geändert:	Datum:

STADTBAUAMT - STADTPLANUNG
Fischer
Fischer
Stadtbaumeister

Hidur
Fischer
Stadtbaumeister