

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), , zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
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)	vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90]

1.1. Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO]

Die 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 (0,4). [§ 19 BauNVO]

Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil als Obergrenze (I). [§ 20 BauNVO]

Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Sie darf eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe kann bei Gebäuderücksprüngen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn der Gebäuderücksprung eine Tiefe von mindestens 0,50 m hat und 40 % der Traufhöhe einer Seite nicht überschreitet.

1.3. Bauweise

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

Die Bauweise ist im Planteil festgesetzt. (Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung)

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. Die Baugrenze kann als Ausnahme durch untergeordnete Bauteile im Sinne der LBO überschritten werden.

Garagen, Pergolen, Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe und Gartenhäuser bis 40 m³ umbautem Raum sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Gartenhäuser müssen jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen Abstand von 2,5 m einhalten.

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

1.5. Stellung baulicher Anlagen

[§ 9(1) Nr. 2 BauGB]

Die Hauptfirstrichtung ist im Planteil festgesetzt.

1.6. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

[§ 9(1) Nr. 6 BauGB]

Einzelhäuser: 3 Wohnungen

Doppelhaushälfte: 2 Wohnungen

1.7. Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr. 11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fläche für öffentliche Stellplätze, Bauminseln und Grundstückszufahrten

1.8. Flächen für die Ver- und Entsorgung

[§ 9(1) Nr. 12 BauGB]

Im Planteil ist eine Umspannstation festgesetzt.

1.9. Fläche mit Ablagerungen

[§ 9(1) Nr. 14 BauGB]

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für Ablagerungen festgesetzt.

1.10. Grünflächen

[§ 9(1) Nr. 15 BauGB]

Im Planteil sind die Grünflächen und ihre Zweckbestimmung festgesetzt.

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

[§ 9(1) Nr.20 BauGB]

Grünordnung

Fläche 1 (private Grünfläche):

Obstbaumwiese; je 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften.

Fläche 2 (private Grünfläche):

Naturhecke aus Feldgehölzen, zweireihig.

Fläche 3 (private Grünfläche):

Obstbäume bzw. lockere Naturhecke aus Feldgehölzen, je nach Tiefe der Fläche ein- bis dreireihig, die nicht bestockten Flächen sind als extensive Wiese anzulegen und zu unterhalten.

Fläche 4 (öffentliche Grünfläche):

Festsetzungen entsprechend Fläche 3 unter der Maßgabe der Ergänzung des Grünbestandes

Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem über auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen zur Verrieselung zu leiten.

Bodenbefestigung

Geh- und Radwege, Wege auf privaten Grundstücken, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) herzustellen.

1.12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9(1) Nr. 24 BauGB]

Schallschutz

Im Bereich der mit Planzeichen gekennzeichneten Baugrenzen sind an den Außenwänden und Fenstern Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich.

1.13. Pflanzgebote

(§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)

Erhaltungsgebot Bäume

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, bei ihrem Abgang sind an gleicher Stelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Baumpflanzung

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen vom eingezeichneten Standort sind zulässig.

Pflanzgebot auf Privatflächen

Festsetzungen siehe Ziffer 1.11

Pflanzgebot für Flachdachgaragen

Werden Garagen mit Flachdächern errichtet, sind diese zu begrünen. Auf dem Dach muss eine mindestens 12 cm dicke Erdschicht aufgebracht werden.

1.14. Höhenlage

[§ 9(3) BauGB]

Maximale Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) bei Wohngebäuden: 0,40 m über Bezugspunkt.

Maximale Höhe des Fertigfußbodens bei Garagen: 0,20 m über Bezugspunkt.

Bezugspunkt ist die Höhe der Hinterkante der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in Höhe der Gebäudemitte. Bei talseitiger Lage der Erschließungsanlage bildet das gewachsene Gelände in der Mitte der bergseitig gelegenen Wand des betreffenden Gebäudes den Bezugspunkt.

Ausnahmen können in topografisch schwierigem Gelände zugelassen werden. [§ 31(1) BauGB]

1.15. sonstige Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich

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

Unterschiedliche Nutzungen sind durch eine Knötellinie gemäß Ziffer 15.14 PlanzV festgesetzt.

2. Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO-BW]

2.1. Dächer

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

<i>Dachformen</i>	Sattel- und höhenversetzte Pultdächer; für untergeordnete Dachteile auch Flachdach	32° - 45°
<i>Dacheindeckung</i>	<i>Material</i> kleinteiliges Material (ausgenommen Flachdach), für untergeordnete Dachflächen auch Metall Garagen: begrüntes Flachdach (siehe Ziffer 1.13); ansonsten wie Hauptgebäude	<i>Farbe</i> rot bis braun oder grau bis schwarz
<i>Dachaufbauten</i>	<i>Dachform</i> maximal zwei Gauben je Dachfläche je Dachseite nur eine Art von Dachaufbauten	<i>Länge</i> (als Summenwert) Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 40 % der Trauflänge auf der jeweiligen Seite

2.2. Anlagen zur Energiegewinnung

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen o. ä., die auf Dach- bzw. Wandflächen angeordnet sind, müssen parallel zu ihr verlaufen und dürfen maximal 15 cm abstehen.

2.3. Werbeanlagen und Automaten

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen: nur an der Stätte der Leistung
 Werbefläche: maximal 0,5 m²
 Automaten: nur an Wänden angebracht zulässig

2.4. Einfriedigungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Zäune:	Holzzaun oder Maschendraht-/Stahlmattenzaun;	Höhe max. 1,00 m
Hecken:	auf privaten Grünflächen nur standortgerechte heimische Sträucher als Naturhecken	Höhe max. 1,40 m
Sichtschutzwände:		Länge: max. 6,0 m Höhe: max. 1,80 m

Abstand von Einfriedigungen von befahrbaren Verkehrsflächen: 0,50 m

2.5. Einfriedigungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Zäune	Holzzaun oder Maschendraht-/Stahlmattenzaun; Höhe maximal 1,0 m
Hecken	maximal 1,40 m; an Grundstückszufahrten und Einmündungen 0,80 m
Sichtschutzwände	maximal 6,0 m lang und 1,80 m hoch.

2.6. Aufschüttungen und Abgrabungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,50 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

Ausnahmen können für die Anlage von Teichen und zur Anpassung an steileres Gelände zugelassen werden.

2.7. Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

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

2.8. Antennen

[§ 74 (1) Nr. 4 LBO]

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig. Parabolspiegel, die auf dem Dach angebracht werden, sind farblich an dieses anzupassen. Sie sind bis zu einem Durchmesser von 1,0 m zulässig.

3. Hinweise

3.1. Pflanzhinweise

Gartengestaltung

Es wird empfohlen, mindestens $\frac{1}{4}$ der Gartenfläche mit Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen zu begrünen.

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.

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 wird hingewiesen.

Energieversorgung

Das Baugebiet wird mit Gas versorgt. Aus Gründen des Umweltschutzes wird die Nutzung von regenerativen Energien empfohlen.

3.2. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (Flst. 293 und 2855/1) werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hartweg - Kleines Eschle II“, rechtskräftig seit 15.01.1990, aufgehoben.

3.3. Begründung zum Bebauungsplan

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 05.11.2007.

Laupheim, den 05.11.2007, geändert am 10.04.08

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Assenmacher
Erster Beigeordneter