

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)
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 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 (II). [§ 20 BauNVO]

#### *Gebäudehöhe [§ 18 BauNVO]*

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante EFH (Erdgeschoss-Rohfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First) bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Sie darf 8,50 m nicht überschreiten.

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

### **1.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen**

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

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß den Festsetzungen im Planteil. Gemäß § 22(4) BauNVO gilt abweichend von der festgesetzten Bauweise: Im Unterschied zu von § 6 LBO entfallen für Garagen einschließlich Nebenräumen an der Nachbargrenze die Abstandsflächen, wenn eine Wandfläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. [§ 9(1) Nr. 2a BauGB].

Die Stellung der Hauptgebäude ist als Firstrichtung im Planteil als Planzeichen festgesetzt. Die Festsetzung gilt auch für das benachbarte Grundstück, wenn dort eigens kein Planzeichen vorhanden ist.

#### 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, Nebengebäude i. S. des § 14(2) BauNVO, Pergolen, Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe und Gartenhäuser bis 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Garagen müssen jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m, Gartenhäuser von 2,5 m und Carports von mindestens 1,50 m einhalten.

#### 1.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

[§ 9(1) Nr.6 BauGB]

Einzelhäuser:	3 Wohnungen
Doppelhaushälfte:	2 Wohnungen

#### 1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

[§ 9(1) Nr.10 BauGB]

An Straßeneinmündungen ist auf den Grundstücken auf einer Länge von 8 m in jeweils beiden Richtungen die Höhe von Hecken, Einfriedigungen und sonstigen Sichthindernissen auf 0,80 m beschränkt. Ausnahmsweise sind einzelne hochstämmige Bäume zulässig.

#### 1.7 Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr.11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

#### 1.8 Grünflächen

[§ 9(1) Nr.15 BauGB]

Im Planteil sind die privaten und öffentlichen Grünflächen und ihre Nutzungen festgesetzt. Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

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

[§ 9(1) Nr.20 BauGB]

##### *Schutz des Grundwassers*

Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralem Material bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung haben. Größere Flachdächer (z.B. Garagen) sind zu begrünen.

### *Außenbeleuchtung*

Als Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampflampen oder andere Lampen mit geringer Wirkung auf Insekten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

### *Boden*

Zur Vermeidung des Verlustes von Oberboden hat ein profilgerechter Abtrag, eine fachgerechte Zwischenlagerung und ein ordnungsgemäßer Wiedereinbau zu erfolgen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

## 1.10 Pflanzgebote

---

(§ 9(1) Nr.25 a BauGB)

### *Pflanzenauswahl*

Grün- und Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Höhenbegrenzungen des Flugsicherheitsbereichs sind dabei zu beachten. Pro 650 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche (ohne private Grünflächen) ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der beigefügten Pflanzenliste im Anhang zur Umweltprüfung zu verwenden.

### *Pflanzgebote auf privaten / öffentlichen Grünflächen*

Im Planteil sind den Grünflächen unterschiedliche Pflanzgebote zugeordnet, die mit arabischen Ziffern bezeichnet sind. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Teilflächen / Maßnahmen:

- <1> Gebüsche und Einzelbäume auf mindestens 50% der Fläche, die übrigen Bereiche als Wiese
- <2> Anpflanzung einer dreireihigen Baum- und Strauchhecke
- <3> Gebüsche und Einzelbäume auf mindestens 30% der Fläche, die übrigen Bereiche als Wiese
- <4> Extensive Wiese, in den Randbereichen an der Grenze zum Baugebiet auch mit Obstbaumbesatz (ca. 20 Stück in zweireihiger Anordnung)
- <5> Retentionsmulden als wechselfeuchte Nasswiese
- <6> Extensive Wiese

## 1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

---

[§ 9(1) Nr.26 BauGB]

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Bauflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

## 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 Bedarf an Ausgleichsflächen. Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden daher als Ausgleichsmaßnahme Grünflächen innerhalb des Bebauungsplans zugeordnet. Es handelt sich dabei um einen Teil der nördlich angrenzenden Grünfläche und um den Bereich der Regenrückhaltebecken mit insgesamt 1,67 ha. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Laupheim.

## 1.13 Höhenlage

[§ 9(3) BauGB]

Die EFH darf eine Höhe von maximal 40 cm über dem höchsten Punkt der Erschließungsstraße im Bereich des Gebäudes nicht überschreiten. Ausnahmen können bei schwierigen Geländeverhältnissen oder zur Sicherung der Entwässerung zugelassen werden.

## 1.14 Räumlicher Geltungsbereich [§ 9(7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

# 2 Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO-BW]

## 2.1 Dächer

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

### Hauptgebäude

	<i>Dachform</i>	<i>Dachneigung</i>
Baufelder 1, 3, 4, 8	Satteldach, Walmdach, gegeneinander versetzte Pultdächer, Pultdach mit Flachdachvorbau	30° - 42°
Restliche Baufelder	Dachform frei	—
	<i>Dacheindeckung</i>	<i>Farbe</i>
<i>Dacheindeckung</i> Baufelder 1, 3, 4, 8	Dachpfannen oder -ziegel, Gründach	Rot bis Braun oder Grau bis Schwarz
	Metalldächer können für untergeordnete Dachflächen zugelassen werden.	
Restliche Baufelder	—	Rot bis Braun oder Grau bis Schwarz

## Dachaufbauten

	Dachform	Länge (als Summenwert)
Widerkehre		bis $\frac{1}{3}$ der Trauflänge
Dachgauben, Dacheinschnitte	Bei Dachneigungen unter 32° Pultdächer ab 32° Satteldach ab 32°	nicht zulässig bis 25 % der Trauflänge bis 40 % der Trauflänge
Allgemein	<p>Untergeordnete Flachdächer (<math>\leq 40\%</math> der Gesamtdachfläche) sind generell zulässig. Flachdächer ab 15 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, soweit sie nicht für einen Freisitz benutzt werden.</p> <p>Die Trauflänge bezieht sich auf die jeweilige Dachseite ohne Dachüberstände.</p> <p>Je Dachseite ist nur eine Art von Dachaufbauten und Dacheindeckung zulässig.</p> <p>Fotovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern dürfen nicht aufgeständert sein. Auf Flachdächern sind aufgeständerte PV-Anlagen nur zulässig, wenn sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind.</p>	

## Garagen

Begrüntes Flachdach oder wie Hauptgebäude

### 2.2 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fläche maximal 0,5 m<sup>2</sup>

### 2.3 Einfriedigungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Zäune Holzzaun oder Maschendraht-/Stahlmattenzaun; Höhe maximal 1,0 m

Hecken maximal 1,40 m

Sichtschutzwände maximal 6,0 m lang und 1,80 m hoch.

Einfriedigungen haben von befahrbaren Flächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Im Bereich von Wendepunkten an Stichstraßen beträgt der erforderliche Abstand 1,0 m. An Grundstückszufahrten und Einmündungen darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden.

### 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Aufschüttungen und Abgrabungen (ausgenommen Lärmschutzwahl) sind nur bis zu einer Höhe von jeweils 0,50 m zulässig oder bis zur Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen. An der straßenabgewandten Seite der Baufelder 1, 3 und 4 sind Aufschüttungen bis 1,5 m zulässig.

Darüber hinaus sind an maximal zwei Hauswänden Abgrabungen für Lichtgräben zulässig, wenn sie 75 % der jeweiligen Wandlänge nicht überschreiten.

## 2.5 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

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

Nach Baufertigstellung ist eine Tiefenlockerung des Bodens durchzuführen.

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

## 2.6 Antennen

[§ 74 (1) Nr. 4 LBO]

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

## 2.7 Versorgungsleitungen

[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 2.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

[§ 74 (3) Nr. 2 LBO]

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem bewirtschaftbaren Fassungsvermögen von mindestens 20 l je m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zu errichten. Teilversiegelte Flächen werden im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet. Die Zisterne ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal mit Zwangsentleerung auszustatten. Drainagen dürfen nicht an das Abwassersystem angeschlossen werden.

# 3 Hinweise

## 3.1 Gründung von Bauwerken / Versickerung

Eine Gründung mit klassischer Fundamentierung ist in den tragfähigen Schichten möglich. Bei Gebäuden, bei denen die geplante Gründungssohle im Lößlehm endet, kann je nach örtlicher Situation eine Plattengründung bzw. eine Flachgründung mit Teilbodenersatzkörper sinnvoll sein.

Gewonnenes Material (außer kiesiger Boden) eignet sich ohne Boden verbessernde Maßnahmen nicht zum Wiedereinbau.

Örtlich kann Schicht- und Sickerwasser nicht ausgeschlossen werden. Deswegen sind bauliche Maßnahmen gegen die Durchfeuchtung von Bauwerken erforderlich.

Der Oberboden ist ohne zusätzliche Maßnahmen für die Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet.

Aufgrund der sehr wechselhaften geologischen Schichtung sollte nach Baugrubenaushub eine Beurteilung durch einen Fachmann erfolgen. Näheres ist dem geotechnischen Gutachten zu entnehmen [EGNER + PARTNER 2007].

### 3.2 Regenwasserbehandlung

---

Auf jedem Baugrundstück ist eine bewirtschaftete Zisterne mit einem Fassungsvermögen abhängig von der versiegelten Fläche zu errichten, in die das Dach- und Hofflächenwasser einzuleiten ist. Sie ist mit zwei Überläufen vorzusehen, wobei der zweite Überlauf (DN 50) unter dem Hauptüberlauf (DN 100) vorzusehen ist. Der zweite Überlauf dient der kontrollierten Entleerung der Zisterne nach Regenfällen. Wasser aus Drainagen darf nicht in Abwasseranlagen eingeleitet werden. Es wird auf die Niederschlagswasserverordnung (NwVO) hingewiesen.

Die Zisternen werden gegen Kostenerstattung von der Stadt eingebaut.

### 3.3 Kompensationsmaßnahmen

---

Die Grünflächen werden als Ausgleich, bzw. bei Zuordnung zu den Baugrundstücken als Minderungsmaßnahmen für den Eingriff in die Schutzgüter „Arten und Biotope“ und „Boden“ sowie Landschaftbild und Klima / Luft herangezogen.

### 3.4 Bodenschutz

---

Der beim Bau gewonnene Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwerten, und kann gegebenenfalls zum Angleich an die Verkehrsfläche benutzt werden.

### 3.5 Dachbegrünung

---

Es wird empfohlen, die Dachflächen mit Gräsern und Wildkräutern extensiv zu begrünen.

### 3.6 Fassadenbegrünung

---

Es wird empfohlen, zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse eine Fassadenbegrünung durchzuführen.

### 3.7 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.

### 3.8 Kabeltrassen

---

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

### 3.9 Energieversorgung

---

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Verwendung eines möglichst großen Anteils an regenerativen Energien empfohlen.

### 3.10 Fluglärm

---

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Laupheim. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist. Durch diese rechtmäßigerweise ausgeübte militärische Nutzung bestehen keine Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den militärischen Dienst- und Übungsbetrieb begründet werden.

Eine Abschirmung gegen Fluglärm durch Lärmschutzwälle, bzw. -wände ist nicht möglich. Es wird empfohlen, gegebenenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten in Form von Lärmschutzfenstern vorzunehmen.

### 3.11 Begründung

---

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 16.01.09 zuletzt geändert am 19.05.10

Laupheim, den 23.02.10, geändert am 19.05.10

.....  
Jacobsen  
Stadtplanung

.....  
Kapellen  
Bürgermeister