Bebauungsplan

"Hafnergäßle – Pfeifferstraße – Laubachweg, 1. Änderung"

in Laupheim

Textliche Festsetzungen

Stand: 23.07.2013

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414) zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 358), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. Nr. 8 vom 25.05.2010 S. 416) zuletzt geändert am 25. Januar 2012 durch Artikel 70 der Achten Verordnung des Innenministeriums zur Anpassung des Landesrechts an die geänderten Geschäftsbereiche und Bezeichnungen der Ministerien (GBl. Baden-Württemberg Nr. 3 vom 27.02.2012, S. 65)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58) zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden
(BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanZV]

1.1. Art der baulichen Nutzung

[§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet WA1 *[§ 4 BauNVO]*

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet WA2 *[§ 4 BauNVO]*

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Ausnahmen) genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig. *[§ 1 Abs. 6 BauNVO]*

1.2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO]

Die Grundflächenzahl GRZ ist im Lageplan als Höchstmaß festgesetzt.

Im Gebiet WA2 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,5 zugelassen werden.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Lageplan als Höchstmaß festgesetzt.

1.3. Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]

Die Bauweise ist im Planteil festgesetzt.

In dem Gebiet WA2 können ausnahmsweise die Grenzabstände nach Maßgabe des § 6 Abs. 4 Nr. 2 LBO unterschritten werden.

Abweichend von § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO sind Garagen und Nebengebäude an den Nachbargrenzen zulässig, wenn die bei freier Wandhöhe eine Wandfläche von 30 m² ja Nachbargrenze nicht überschreiten.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 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 in der nicht überbaubaren Fläche – soweit nicht als Grünfläche festgesetzt – zulässig. Gartenhäuser in der nicht überbaubaren Fläche müssen jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten.

1.5. Stellung baulicher Anlagen

[§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]

Die Hauptfirstrichtung ist im Planteil festgesetzt, Nebengebäude dürfen auch eine abweichende Firstrichtung aufweisen. In Baufenstern ohne Eintragung ist die Hauptfirstrichtung freigestellt.

1.6. Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Lageplan festgesetzt.

1.7. Sonstige Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung und eine Knödellinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen festgesetzt.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO]

2.1 Dächer für Hauptgebäude

Dachform	WA1: geneigte Dächer WA2: geneigte Dächer, Dachneigung 32°-47°
Dacheindeckung	WA1: keine Festsetzung WA2: kleinteiliges Material in der Farbe rot bis braun oder anthrazit Untergeordnete Dachflächen: auch andere Materialien In allen Bereichen sind bei Dacheindeckungen aus Metall nur umweltneutrale Materialien zulässig.

2.2 Einfriedigungen

Zäune	Holzzaun oder Maschendraht-/Stahlmattenzaun; Höhe maximal 1,00 m
Hecken	an Grundstückszufahrten und Einmündungen maximal 0,80 m
Sichtschutzwände	maximal 6,00 m lang und 1,80 m hoch

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen	nur an der Stätte der Leistung Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig
Werbefläche	WA1 und WA2: maximal 0,50 m²

2.4 Freiflächen

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.

3.0 Hinweise

3.1. Entwässerung

Bei der Ableitung von Niederschlagswasser auf Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmalig bebaut oder an die Kanalisation angeschlossen werden, ist eine Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorzusehen, wenn dies mit vertretbarem Aufwand erfolgen kann. Auf den § 45 b Wassergesetz wird verwiesen.

3.2. Baugrund

Innerhalb des Plangebietes können die Untergrundverhältnisse örtlich stark differieren. In Teilbereichen liegen geringen Grundwasserabstände vor.

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 § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) wird hingewiesen.

3.4. Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.5. Kabeltrassen

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

3.6. Energieversorgung

Wo vorhanden, wird der Anschluss an das Gasversorgungsnetz empfohlen.

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

3.7. Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 18.07.2013.

Laupheim, 23.07.2013

Rainer Kapellen
Bürgermeister