

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2141), berichtigt 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350)
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	in der Fassung des Art. 20 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt 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 jeweils gültigen Fassung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO]

1.1. Art der baulichen Nutzung

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

Sonstiges Sondergebiet [§ 11 BauNVO]

Zulässig sind alle Nutzungen, die dem Wohnen, sowie kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienen.

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 [§ 19 BauNVO]

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil

Keine Angabe der Geschoszahl: Die Höhe der Gebäude ergibt sich ausschließlich aus der festgesetzten Traufhöhe.

Traufhöhe [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe ist als absolute Höhe über Normalnull als Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand festgesetzt. Soweit die Traufhöhe nicht direkt im Planteil festgesetzt ist, darf das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand für zweigeschossige Gebäude eine Höhe von 6,75m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe kann ausnahmsweise bei Gebäuderücksprüngen und untergeordneten Bauteilen überschritten werden.

Im Bereich des Seniorenzentrums ist auch eine Firsthöhe festgesetzt.

1.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22/23 BauNVO]

Die Bauweise wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Garagen und Nebenanlagen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

1.4. Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf

[§ 9(1) Nr. 8 BauGB]

Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein Seniorenzentrum, bestehend aus einer Seniorenwohnanlage und einem Pflegeheim, vorgesehen.

1.5. Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr. 11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist nicht verbindlich.

1.6. Grün- und Freiflächen

[§ 9(1) Nr. 15 BauGB]

Die Grünflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9(1) Nr. 24 BauGB]

In den Teilen des Sondergebiets, in denen der äquivalente Dauerschallpegel einen Wert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschreitet, sind passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Anordnung von Aufenthaltsräumen) vorzusehen.

Zum Schutz des Bodens vor Schadstoffeinträgen sind Dacheindeckungen aus Buntmetall unzulässig.

1.8. Anpflanzen von Bäumen

[§ 9(1) Nr. 25a BauGB]

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind gleichwertige Bäume nachzupflanzen.

1.9. sonstige Festsetzungen

Im Planteil sind 20-kV-Leitungen und denkmalgeschützte Objekte nachrichtlich übernommen worden. [§ 9(6) BauGB]

Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich als Blockbandierung [§ 9(7) BauGB] und eine Bandierung (Knötellinie) zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen festgesetzt.

2. Hinweise

2.1. 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.

2.2. Hydrologie

Alle Eingriffe in den Boden, auch vorübergehende, sind so vorzunehmen, dass der Grundwasserleiter in keiner Weise verändert oder eingeschränkt wird.

2.3. Energieversorgung

Das Plangebiet wird mit Erdgas versorgt. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Verwendung von Erdgas empfohlen.

2.4. Kabeltrassen

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

2.5. Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 25.09.2002.

Laupheim, den 26.09.2002 geändert am 12.08.2003

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Fischer
Erster Beigeordneter