

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]

Besonderes Wohngebiet (WB) [§ 4a BauNVO]

Die unter § 4a(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]

Die Grundflächenzahl kann im WB bei sehr kleinen Grundstücken ausnahmsweise überschritten werden, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere Belichtung und Belüftung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

1.3 Bauweise

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

Für das WA ist eine offene Bauweise festgesetzt. Für das WB ist keine Bauweise festgesetzt. Es gilt in diesem Fall der § 30(3) i. V. m. § 34(1) BauGB.

Gemäß § 22(4) BauNVO gilt im gesamten Geltungsbereich eine abweichende Bauweise für Nebengebäude: Für Garagen einschließlich Nebenräume an der Nachbargrenze entfallen die Abstandsflächen, wenn eine Gesamthöhe von 5,0 m, eine Wandfläche von 30 m² und eine Traufhöhe von 3,0 m nicht überschritten wird. Für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf den höchsten Punkt der Geländeoberfläche im Bereich des Gebäudes maßgeblich. [§ 9(1) Nr. 2a BauGB].

1.4 Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr.11 BauGB]

Die Verkehrsflächen sind im Planteil festgesetzt.

1.5 Flächen für die Versorgung

[§ 9(1) Nr. 11 BauGB]

Im Planteil ist eine Umspannstation festgesetzt.

1.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9(1) Nr. 20 BauGB]

Schutz des Grundwassers

Gemäß § 45b(3) Wassergesetz sind auf den Grundstücken bewirtschaftete Zisternen mit einem gedrosselten Ablauf in den umgebenden Kieskörper zu errichten. Ein Notüberlauf an die bestehende Mischwasserkanalisation ist zulässig. Das bewirtschaftete Fassungsvermögen darf 20 l/m² versiegelte Fläche nicht überschreiten. Teilversiegelte Flächen werden dem Versiegelungsgrad entsprechend angerechnet.

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

Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampflampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

1.7 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen sind durch eine Knötellinie voneinander abgegrenzt.

Räumlicher Geltungsbereich [§ 9(7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2. Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO-BW]

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

[§ 74(1) Nr. 1 LBO]

| <i>Dächer (Hauptgebäude)</i> | <i>Dachform</i> | <i>Dachneigung</i> |
|------------------------------|--|---|
| WB | Satteldach, Walmdach, Mansarddach Für untergeordnete Dachflächen können ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden. | 32° - 45°, ausgenommen Mansarddach |
| WA | Frei | Frei |
| <i>Dacheindeckung</i> | <i>Material</i> | <i>Farbe</i> |
| WB | Dachpfannen oder -ziegel; Metalldächer zulässig auf unter- | Rot bis Braun oder Grau bis Schwarz wie oben oder natürliche |

| | | |
|---|---|--|
| WA | geordneten Dachflächen Dachpfannen- oder Ziegel, Metall | Metallfarbe Rot bis Braun oder Grau bis Schwarz bzw. natürliche Metallfarbe |
| Traufhöhe (Mindesthöhe – Obergrenze) | Radstr. / Gartenstr. Ulmer Str. / König-Wilhelm-Str. | 5,50 m – 8,50 m 6,50 m – 8,50 m |
| | Fotovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern dürfen nicht aufgeständert sein, auf Flachdächern nur dann, wenn Sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. | |
| | Unterer Bezugspunkt: höchster Punkt der Verkehrsfläche; oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. oberer Abschluss der Außenwand. | |
| | 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. | |

2.2 Werbeanlagen

[§ 74(1) Nr. 2 LBO]

Nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fläche im WB maximal 1,0 m², ansonsten maximal 0,5 m².

2.3 Freiflächen

[§ 74(1) Nr. 3 LBO]

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

2.4 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.

2.5 Versorgungsleitungen

[§ 74(1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.6 Kabeltrassen

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen freizuhalten.

3. Hinweise

3.1 Regenwasserbehandlung

Bei neuen Bauvorhaben ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zu errichten, in die das Oberflächenwasser einzuleiten ist. Sie ist mit zwei Überläufen vorzusehen, wobei der

zweite Überlauf (Zwangsentleerung, DN 50) 50 cm – 100 cm unter dem Hauptüberlauf (Notüberlauf, DN 100) vorzusehen ist.

3.2 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.

3.3 Kabeltrassen

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

3.4 Energieversorgung

Aus Gründen des Immissions- und Klimaschutzes wird die Verwendung regenerativer Energien empfohlen.

3.5 Bodenschutz

Im Zuge von Neubaumaßnahmen nicht mehr benötigte befestigte Flächen sollten entsiegelt werden.

3.6 Artenschutz

Notwendige Fällungen von Bäumen sind nur zulässig, solange keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen ersichtlich sind. Die allgemeinen Schutzzeiten (01. März bis 30. September) sind zu beachten. Es wird auf die §§ 19, 39, 44 und 45 BNatSchG verwiesen. Bei Beeinträchtigung besonderer Arten können vorgezogene Maßnahmen verlangt werden (CEF-Maßnahmen, z. B. Nistkästen, Fledermauskästen)

3.7 Lärmschutz

Entlang der Ulmer Straße und der Radstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise erheblich überschritten. Die Planung trifft keine die Situation verschärfenden Maßnahmen, kann aber auch keine Verbesserungen erzielen.

Bei Neubau- Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen wird empfohlen, lärmempfindliche Nutzungen auf die straßenabgewandte Seite zu verlegen und Lärmschutzfenster vorzusehen.

3.8 Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 23.04.10

Laupheim, den 30.12.09, geändert 23.04.10

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Assenmacher
Erster Beigeordneter