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)	vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

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]

Bestehende landwirtschaftliche Nutzungen, die nicht mit dem § 4 BauNVO in Einklang stehen, sind ausnahmsweise zulässig. [§ 1(10) 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. [§ 20 BauNVO]

Traufhöhe [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante EFH (Erdgeschoss-Rohfußboden) und dem obersten Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut (First) bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Sie darf folgende Maße nicht überschreiten:

eingeschossiges Gebäude:	4,00 m
zweigeschossiges Gebäude allgemein:	6,75 m
zweigeschossiges Gebäude in Baufeld 39:	6,00 m

Die Traufhöhe kann bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 40% der Gesamttrauflänge überschritten werden.

1.3 Bauweise

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

Die Bauweise ist im Planteil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Bauweise für Nebengebäude

Abweichend von § 7(1) LBO sind Grenzgaragen an den Nachbargrenzen zulässig, wenn sie eine Wandfläche an den einzelnen Nachbargrenzen 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 Überschreitung der Baugrenzen ist auf maximal ⅓ einer Gebäudeseite mit Balkonen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m als Ausnahme zulässig.

Pergolen, Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe und Gartenhäuser bis 20 m³ umbauten Raum sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Gartenhäuser müssen jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen Abstand von 2,5 m einhalten.

1.5 Stellung baulicher Anlagen

[§ 9(1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO]

Die Firstrichtung ist im Planteil durch Planzeichen festgesetzt.

1.6 Flächen für Nebenanlagen

[§ 9(1) Nr.2 BauGB]

Im Planteil sind Flächen für die Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze und private Stellplätze festgesetzt.

1.7 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen

[§ 9(1) Nr.10 BauGB]

Sichtflächen an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude) freizuhalten, die 0,80 m, gemessen ab Fahrbahn, überschreitet. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

1.8 Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr.11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

1.9 Flächen für die Ver- und Entsorgung

[§ 9(1) Nr.12 und Nr. 14 BauGB]

Die Flächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

1.10 Grünflächen

[§ 9(1) Nr.15 BauGB]

Im Planteil sind die privaten und öffentlichen Grünflächen, die Spielplatzflächen sowie ihre Nutzung festgesetzt.

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

[§ 9(1) Nr.20 BauGB]

Teilfläche 1: Fichtenbestand (Flst. Nr. 1775/1); mittelfristig Erhalt des Fichtenbestandes; nach Erreichen der Schlagreife erfolgt eine stufenweise Abholzung und Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen.

Teilfläche 2: Wiese (Flst. Nr. 1761); Anpflanzen von Naturhecken, Laubbäumen (auch Obstbäume); entwickeln einer extensiv bewirtschafteten Wiese.

Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen und Mulden-Rigolen zu leiten, bzw. zu verrieseln.

Bodenbefestigung

Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Rasenpflaster) herzustellen.

1.12 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

[§ 9(1) Nr.21 BauGB]

Im Bebauungsplan ist zur Führung der Hauptwasser- und Kanalleitung ein Leitungsrecht festgesetzt. In diesem Bereich sind bauliche Maßnahmen und die Anpflanzung größerer Gehölze unzulässig.

1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9(1) Nr.24 BauGB]

Baumpflanzung, Naturhecken gemäß Eintrag im Planteil

Lärmschutzwall

Da die betroffenen Gebäude an der Bühler Straße nicht alle vollständig durch den Lärmschutzwall geschützt werden können, sind an den Umfassungsbauteilen oberhalb des Erdgeschosses auf der der Bühler Str. zugewandten Seite Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich.

1.14 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

(§ 9(1) Nr.25 a+b BauGB)

Baumpflanzungen und Naturhecken gemäß Eintrag im Planteil.

Pflanzgebot auf privaten Grünflächen:

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist mindestens pro 100 m² ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen und zu unterhalten. Alternativ sind auch Naturhecken zulässig.

Pflanzgebot für Privatgärten:

Innerhalb von Privatgärten müssen Laubgehölze deutlich überwiegen. Je 350 m² angefangener Fläche ist mindestens ein Obstbaum bzw. ein mittelgroßer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzgebot für Flachdachgaragen:

Die Dächer von Garagen, die in den Lärmschutzwall integriert sind, sind zu begrünen.

Pflanzbindung:

Die im Lageplan gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten; bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 eine Beeinträchtigung auszuschließen. Bei ihrem Abgang sind gleichartige Bäume nachzupflanzen.

1.15 Höhenlage

(§ 9(2) BauGB)

Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf eine Höhe von maximal 0,50 m, gemessen in der Mitte des Gebäudes über der Höhe der Hinterkante der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Ausnahmen können in topografisch schwierigerem Gelände zugelassen werden. [§ 31(1) BauNVO]

1.16 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich [§ 9(7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und örtlicher Bauvorschriften ist durch eine Knötellinie dargestellt.

2 Örtliche Bauvorschriften

[§ 9(4) BauGB i.V.m. 73 LBO-BW]

2.1 Dach

Die zulässigen Dachformen sind in der Nutzungsschablone festgesetzt. Es bedeuten:

SD = Sattel- und gegeneinander versetztes Pultdach

GD = geneigtes Dach

Garagen, die in den Lärmschutzwall integriert sind, sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

Für Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer beträgt die zulässige Dachneigung 32° - 42°. Die Dacheindeckung ist nur in den Farben Rot bis Braun oder Grau bis Schwarz zulässig.

Die zusammengerechneten Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche dürfen nicht mehr als die Hälfte der Länge der betreffenden Traufe betragen. Der Dachüberstand wird nicht angerechnet.

2.2 Regenerative Energien

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikmodule dürfen nicht aufgeständert sein. Ausnahmen können bei Flachdächern zugelassen werden, wenn die Elemente vom Straßenraum nicht oder nur geringfügig sichtbar sind.

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur in Form von Holzzäunen oder Maschendraht-/Stahlmattenzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m, Sichtschutzwände bis zu einer Länge von ma-

ximal 6,0 m und bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.

2.4 Antennen

Pro Gebäude ist nur eine Antenne bzw. Parabolspiegel bis zu einem Durchmesser von maximal 1,0 m zulässig. Bei Parabolspiegeln, die nicht an der Fassade angebracht sind, ist die Farbe weiß unzulässig.

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbefläche darf 0,5 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende Reklame und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen auf Dächern oder in Grünflächen.

Automaten sind nur an Wänden angebracht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Stellplatzschlüssel

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 08.07.1991 sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

Wohnungen mit ein bis zwei Aufenthaltsräumen	1,0 Stellplätze
Wohnungen mit drei Aufenthaltsräumen	1,5 Stellplätze
Wohnungen mit vier und mehr Aufenthaltsräumen	2,0 Stellplätze
Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus	2,0 Stellplätze
Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus mit Einliegerwohnung	3,0 Stellplätze

3.2 Pflanzhinweise

Gartengestaltung

Es wird empfohlen, mindestens ¼ der Gartenfläche mit Laubgehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen zu bepflanzen.

Fassadenbegrünung

Zur Reduktion der Abstrahlungsflächen und zur Förderung des Mikroklimas wird empfohlen, mindestens 20 % der Mauer und Wände mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

3.3 Pflanzliste

Naturhecken, naturnahe Gehölzstreifen

Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldahorn	acer campestre
Feld-Rose	Rosa arvensis
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus opulus
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Grau-Weide	Salix cinera
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Kreuzdorn	rhamnus cartharticus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenkirsche	Prunus padus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata

Fassadenbegrünung, auch zur Begrünung von Zäunen geeignet

Vollsonnige Standorte:	
Kletterrosen	Rosa-Hybriden
Trompetenblume	Campsis radicans
Vollsonnige bis halbschattige Standorte:	
Clematis	Clematis-Hybriden
Clycinie, Blauregen	Wisteria sinensis
Jelägerjelieber, Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Auch für schattige Standorte:	
Efeu	Hedera helix
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi
Pfeifenwinde	Aristolochia durior

3.4 Energie

Es wird die Verwendung regenerativer Energien empfohlen.

3.5 Begründung

Maßgebend ist die Begründung vom 09.09.09, geändert am 27.11.09.

Laupheim, den 09.09.09, geändert am 27.11.09

.....	.....
Jacobsen	Assenmacher
Stadtplanung	Erster Beigeordneter