Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
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 (PlanzV 90)	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Die Landesbauordnung (LBO)	In der jeweils gültigen Fassung

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. [§ 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 ist in der Nutzungsschablone im Planteil eingetragen.

Die Gebäudehöhe kann 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

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

Die Bauweise einschließlich der Stellung baulicher Anlagen ist im Planteil festgesetzt.

Abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO sind Garagen und Nebengebäude an den Nachbargrenzen zulässig, wenn sie eine Wandfläche 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 Baugrenze kann als Ausnahme durch untergeordnete Bauteile im Sinne der LBO überschritten werden.

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

1.5. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

[§ 9(1) Nr.6 BauGB]

Einzelhäuser:	3 Wohnungen
Doppelhäuser:	2 Wohnungen
Ketten- /Reihenhäuser:	2 Wohnungen

1.6. Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr.11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

1.7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

[§ 9(1) Nr.14 und Nr. 16 BauGB]

Im Planteil sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser festgesetzt.

1.8. Grünflächen

[§ 9(1) Nr.15 BauGB]

Im Planteil sind die privaten und öffentlichen Grünflächen und ihre Nutzung festgesetzt. Auf privaten 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 (nur als untergeordnete Dachflächen gemäß Ziffer 2.1)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 mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

Interne Kompensationsmaßnahmen

Die öffentlichen Grünflächen werden vollständig als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut „Tiere und Pflanzen" und „Boden" herangezogen.

1.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9(1) Nr.24 BauGB]

Zum Schutz vor Lärmimmissionen ist entlang der K 7518 ein Lärmschutzwall festgesetzt. In den gekennzeichneten Bereichen sind außerdem bei Immissionshöhen über 6,0 m zusätzlich Lärmschutzfenster empfehlenswert.

1.11. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzenauswahl für private und öffentliche Grünflächen

Private und öffentliche Grünflächen sind mit Standort gerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Höhenbegrenzungen des Flugsicherheitsbereichs sind dabei zu beachten. Es sind ausschließlich Gehölze aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.

Die nachfolgende Pflanzenliste basiert auf der Liste 'Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg' (LfU 2002).

Botanischer Name	***Deutscher Name***
Alnus incana	Grau-Erle
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Botanischer Name	***Deutscher Name***
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
	Obstgehölze

Pflanzgebote auf privaten Bauflächen

Pro 350 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

Anpflanzung auf mindestens der Hälfte der Fläche in gruppenweiser Anordnung

Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

Pflanzgebot 1:

- Die Retentionsfläche ist mit einer verfütterbaren, kräuterreichen Biotopwiese anzusäen (RSM 8.1 Var.1, 3 – 5 g/m²). Die umliegenden Freiflächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung (10 g/m²) anzusäen. Vereinzelt sind Bäume der Wuchsklasse II zu pflanzen. Die Bepflanzung muss so angelegt werden, dass das Retentionsbecken durch Räumfahrzeuge gereinigt werden kann. Die Höhenbegrenzungen des Flugsicherheitsbereichs sind dabei zu beachten. Es sind ausschließlich Gehölze aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Gehölze sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Das Retentionsbecken ist von Baumpflanzungen frei zu halten und mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen.

Pflanzgebot 2:

Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern auf dem Lärmschutzwall zur Ortseingrünung auf mindestens 50% der Fläche. Die Höhenbegrenzungen des Flugsicherheitsbereichs sind dabei zu beachten. Es sind ausschließlich Gehölze aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Gehölze sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebote auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Anpflanzung von einheimischen Bäumen in einem Abstand von ca. 20 m.

Es sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Die Höhenbegrenzungen des Flugsicherheitsbereichs sind dabei zu beachten.

Botanischer Name	***Deutscher Name***
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ailanthus altissima	Götterbaum
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus spaethii	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ginkgo biloba	'Fächerbaum'
Gleditsia triacanthos	Falscher Christusdorn
Gleditsia triacanthos 'Inermis'	Falscher Christusdorn
Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Falscher Christusdorn
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Falscher Christusdorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Platanus acerifolia	Platane
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Birne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur 'Fastigata'	Stieleiche
Quercus rubra	'Amerikanische Roteiche'
Robinia pseudoacaria 'Bessoniana'	Scheinakazie
Robinia pseudoacaria 'Monophylla'	Scheinakazie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

1.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

[§ 9(1) Nr.26 BauGB]

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken 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.

1.13. 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. sonstige Festsetzungen

Beschränkungen durch den Flugsicherheitsbereich des Heeresflugplatzes
[§ 9 (6) BauGB]

Die durch den Heeresflugplatz ausgelöste Höhenbeschränkung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Höhenbeschränkung bezieht sich auf den Startbahnbezugspunkt (539,17 m üNN). Unabhängig davon dürfen Gebäude, Bäume und Aufschüttungen im Bereich der südlichen drei Häuserzeilen eine Höhe von 550 m üNN nicht überschreiten. In den Flugsicherheitsbereich dürfen keine baulichen Anlagen bzw. Teile davon oder Gehölze hinein ragen.

Aus diesem Grund dürfen südlich der Verlängerung Neustadt Allee nur Bäume zweiter Ordnung gepflanzt werden.

Räumlicher Geltungsbereich [§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen sind durch eine Knötellinie voneinander abgegrenzt.

2. Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO-BW]

2.1. Dächer

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

Hauptgebäude

Baufeld 2, 4	Satteldach, Pultdach, Flachdach	SD: 28° - 38° PD: max. 20°
Baufelder 1, 3, 5	Satteldach, gegeneinander versetzte Pultdächer, untergeordnete Dachflächen auch Flachdach	32° - 42°
	Material	*Farbe*
Dacheindeckung	Dachpfannen oder -ziegel; ausnahmsweise können Metalldächer zugelassen werden, wenn negative Auswirkungen auf den Heeresflugplatz ausgeschlossen werden können (siehe auch Ziffer 1.9)	Farbe rot bis braun oder grau bis schwarz

Dachaufbauten

	Dachform	*Länge* (als Summenwert)
Widerkehre	Alle Dachformen	Bis 40 % der Trauflänge
Dachgauben, Dacheinschnitte	Dachneigungen unter 32°	nicht zulässig
	Pultdächer ab 32°	bis 25 % der Trauflänge
	Satteldach ab 32°	bis 40 % der Trauflänge
Allgemein	Trauflänge bezogen auf die jeweilige Dachseite ohne Dachüberstände. Je Dachseite ist nur eine Art von Dachaufbauten und Dacheindeckung zulässig.	

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 m²

2.3. Einfriedigungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Zäune	Holzzaun oder Maschendraht-/Stahlmattenzaun; Höhe maximal 1,0 m
Hecken	maximal 1,40 m; an Grundstückszufahrten und Einmündungen 0,80 m
Sichtschutzwände	maximal 6,0 m lang und 1,80 m hoch.

2.4. Aufschüttungen und Abgrabungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Aufschüttungen und Abgrabungen (ausgenommen Lärmschutzwall) sind nur bis zu einer Höhe von jeweils 0,50 m zulässig oder bis Höhe Straßenniveau. 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]

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.

2.6. 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.

2.7. Versorgungsleitungen

[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.8. Garagen/Stellplätze

[§ 74 (2) Nr. 2 LBO]

Einzelhäuser:	2 Garagen/Stellplätze
Doppelhäuser:	1,5 Garagen/Stellplätze
Ketten- /Reihenhäuser:	1,5 Garagen/Stellplätze
Mehrfamilienhäuser	
2 – 3-Zimmer-Wohnungen:	1 Stellplatz
4 und mehr Zimmer:	1,5 Stellplätze

2.9. Flächen für die Abwasserbeseitigung

[§ 74 (3) Nr. 2 LBO]

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem bewirtschaftbaren Fassungsvermögen von mindestens 20 l je m² 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

Die angetroffenen Bodenschichten eignen sich grundsätzlich für eine Gründung mit klassischer Fundamentierung, jedoch sind bei nicht unterkellerten Gebäuden (Gründung auf Lößlehm) zusätzliche Maßnahmen (Teilbodenersatzkörper) erforderlich. Dies gilt auch für die Herstellung der Verkehrsflächen. Örtlich kann Schicht- und Sickerwasser nicht ausgeschlossen werden. Deswegen sind bauliche Maßnahmen gegen die Durchfeuchtung von Bauwerken erforderlich.

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.

3.3. Altlasten

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden keine altlastenverdächtigen Flächen vorgefunden.

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.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird eine Tiefenlockerung des Bodens empfohlen

3.5. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die Dachflächen mit Gräsern und Wildkräutern zur Klimastabilisierung 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

Das Baugebiet wird mit Erdgas versorgt. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Verwendung von Erdgas empfohlen. Das Baugebiet ist für die Energiegewinnung mittels einer Erdwärmesondenanlage (Sole – Wasser – Wärmepumpe) geeignet.

3.10. Flugsicherheit

Wegen des Flugsicherheitsbereichs müssen gemäß LuftVG alle Bauanträge der Wehrbereichsverwaltung V – militärische Luftfahrtbehörde – vorgelegt werden. Ebenso bedarf der Betrieb von Baukränen der Zustimmung.

3.11. 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.

3.12. Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 06.06.2006.

Laupheim, den 06.06.2006, geändert am 25.09.2006

.....	.....
Jacobsen	Fischer
Stadtplanung	Erster Beigeordneter