

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. S. 889) geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. S. 205) und Art.5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 481) geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. S. 1458).
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132) geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S.885, 1124), 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]

Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

Im Gewerbegebiet sind innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. der Branchen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Reform- und Diätwaren, Drogeriewaren, Bekleidung, Hausrat, Elektrowaren (außer Elektrogroßgeräte), Bücher, Schreibwaren, Schmuck, Optik, Foto, Sport- und Spielwaren nicht zulässig [§ 1(9) i. V. m. § 1(5) BauNVO].

Die Nutzungen gem. § 8(3) Nr.1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt [§ 1(6) Nr.2 BauNVO].

Die Nutzungen gem. § 8(3) Nr.3 (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig [§ 1(6) Nr.1 BauNVO].

1.2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9(1) Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO]

Grundflächenzahl

Grundflächenzahl gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil [§ 19 BauNVO]

Die Bestimmungen des § 19(4) Satz 2 BauNVO (eine Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen) sind nicht anzuwenden.

Die Grundflächenzahl kann gem. § 17(2) BauNVO auf 0,8 erhöht werden, wenn die unter Ziff. 1.10 Nr.1 und 2 (*Ausgleichsmaßnahmen*) genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Traufhöhe [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe wird von OK Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der aufsteigenden Wand gemessen. Sie darf 7,0 m nicht überschreiten.

Die zulässigen Traufhöhen können bei Pultdächern auf einer Seite überschritten werden. Technisch bedingte Überschreitungen können ebenfalls zugelassen werden. [§ 16(6) BauNVO i.V.m. § 31(1) BauGB].

Firsthöhe [§ 18 BauNVO]

Bezugspunkt ist OK Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Die Firsthöhe darf 9,5 m nicht überschreiten.

1.3. Bauweise

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

abweichende Bauweise: offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge nicht begrenzt

1.4. überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO nicht zulässig.

1.5. Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr.11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

1.6. Flächen für die Ver- und Entsorgung

[§ 9(1) Nr.12 BauGB]

Im Planteil sind Umspannstationen für die elektrische Versorgung festgesetzt.

1.7. Führung von Versorgungsleitungen

[§ 9(1) Nr.13 BauGB]

Im Planteil ist eine 20-kV-Freileitung mit dem dazugehörigen Sicherheitbereich als Bestand festgesetzt.

1.8. Grünflächen

[§ 9(1) Nr.15 BauGB]

Die Zweckbestimmung der Grünflächen ist im Planteil festgesetzt.

1.9. Wasserflächen

[§ 9(1) Nr.16 BauGB]

Im Planteil sind Regenrückhaltebecken lagemäßig festgesetzt.

1.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9(1) Nr.20 BauGB]

Versickerung

Anfallendes Dachflächenwasser ist entweder über den Regenwasserkanal abzuleiten oder – ggf. unter Anlage von Mulden-Rigolen bzw. Zwischenschaltung von Zisternen – großflächig zu verrieseln.

Dächer

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind nur umweltneutrale Materialien zulässig. Insbesondere unzulässig sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Buntmetallen.

Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampflampen zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

1. Eine höhere Grundflächenzahl gem. Ziff. 1.2 unter der Maßgabe zulässig, dass die zusätzliche Versiegelung durch eine oder beide der nachfolgenden Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden:
 - Fassadenbegrünung; die Fläche der begrünten Fassade muss der Fläche der Überschreitung entsprechen
 - Dachbegrünung; die begrünte Dachfläche muss der Fläche der Überschreitung entsprechen
2. Eine höhere Grundflächenzahl gemäß Ziff. 1.2 unter der Maßgabe zulässig,
 - dass die Befestigungen der Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag erfolgt
 - oder der Schadstoffausstoß bei Feuerungsanlagen um mindestens 25 % gegenüber den jeweils gültigen Grenzwerten unterschritten wird
 - oder mindestens 25 % der Heizenergie durch regenerative Energien (z.B. Solaranlagen, Photovoltaik, Biomasse) gewonnen werden.

1.11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9(1) Nr.24 BauGB]

Werden schwermetallhaltige Dacheindeckungsmaterialien verwendet (z.B. kupfer-, zink-, oder bleihaltig), sind diese mit einer umweltneutralen Beschichtung zu versehen.

1.12. Anpflanzen von Bäumen

[§ 9(1) Nr.25a BauGB]

Im Planteil sind Standorte für zu erhaltende Bäume festgesetzt. Es dürfen nur heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Geringfügige lagemäßige Abweichungen sind zulässig.

Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung ist der Grünbestand zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und weiterzuentwickeln. Abgehende Bäume sind nachzupflanzen.

Nördlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (*—*—*) ist entlang aller Grundstücksgrenzen, die nicht an eine festgesetzte Grünfläche grenzen, ein Streifen von mindestens 2,5m durchgehend mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Ausnahmen durch Grenzbauten, die unter das Abstandsprivileg des § 6 LBO fallen, können zugelassen werden; bei notwendigen Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen kann der Abstand ausnahmsweise verringert werden. In beiden Fällen ist an anderer Stelle Ersatz zu schaffen.

Je 350 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Zusätzlich ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

1.13. sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Im Planteil ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs durch Blockbandierung festgesetzt [§ 9(2) BauGB]

Im Planteil ist die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (siehe Ziff. 1.12 *Pflanzgebot auf Grünflächen*) durch Kreuzlinie (*—*—*) festgesetzt.

2. Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO-BW]

2.1. Dächer für Hauptgebäude

Die Dachneigung darf maximal 28° betragen; ausgenommen davon sind Tonnendächer, Sheddächer und untergeordnete Dachteile. Technisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden. Dachaufbauten, soweit nicht betriebstechnisch bedingt, sind unzulässig.

2.2. Freiflächen

Nicht überdachte Lagerflächen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nur dann zulässig, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes bzw. betriebstechnisch notwendig ist.

Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze, innere Erschließung und Lagerflächen notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt. Sie sind nur an Gebäuden, oder als Pylon zulässig. Pylone dürfen das höchste Gebäude auf dem gleichen Grundstück um maximal 4 m überragen. Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht ist unzulässig.

2.4. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in Form von Naturhecken, Holzzäunen oder begrüneten Maschendraht bzw. Stahlmattenzäunen zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen müssen vom öffentlichen Verkehrsraum einen Mindestabstand von 50 cm einhalten.

3. Hinweise

3.1. 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.

3.2. Kabeltrassen

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

3.3. Hochwassergefährdung

Eine Gefährdung des Plangebietes durch Überschwemmungen kann nicht ausgeschlossen werden. Die Flächen nördlich der Geltungsbereichs sind als „Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Überschwemmungsflächen“ angemeldet.

3.4. Gasversorgung

Das Baugebiet wird mit Erdgas versorgt. Aus Gründen des Umweltschutzes wird die Verwendung von Erdgas empfohlen.

3.5. Hinweise zugunsten des Naturhaus- haltes und der Landschaftsgestaltung

Es wird empfohlen, die Dachflächen und die Gebäudefassaden soweit wie möglich einzugrünen.

3.6. Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 06.11.00 geändert am 06.12.01.

Laupheim, den 06.11.2000, geändert am 31.10.2002

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Fischer
Erster Beigeordeter