

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)
Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350)
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)

---

## **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]

*Allgemeines Wohngebiet [§ 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 (II) [§ 20 BauNVO]

*Firsthöhe [§ 18 BauNVO]*

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante EFH (Erdgeschoss-Rohfußboden) und dem oberen Abschluss der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Sie darf eine Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe 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 ist im Planteil festgesetzt (Einzel- und Doppelhäuser zulässig).

Abweichend von § 6(1) Nr. 2 LBO sind Garagen und Nebengebäude an den Nachbargrenzen zulässig, wenn sie eine Wandfläche von 30 m<sup>2</sup> 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 1,80m Höhe und Gartenhäuser bis 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum sind auch in der nicht überbaubaren Fläche – soweit nicht als private Grünfläche festgesetzt – zulässig. Gartenhäuser müssen jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2,5 m einhalten.

#### 1.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

[§ 9(1) Nr.10 BauGB]

Bauliche Anlagen müssen von der Kreisstraße (Fahrbahnrand) einen Abstand von mindestens 15 m einhalten.

Der Sichtfelder an der Einmündung in die L257 sind von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe bezogen auf die Fahrbahndecke freizuhalten.

#### 1.6. Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr.11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sowie ein Zufahrtsverbot entlang der überörtlichen Straße sind im Planteil festgesetzt.

#### 1.7. Flächen für die Abwasserbeseitigung

[§ 9(1) Nr.14 BauGB]

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m<sup>3</sup> zu errichten. Diese ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal mit teilweiser Zwangsentleerung auszustatten. Drainagen dürfen nicht an das Abwassersystem angeschlossen werden.

#### 1.8. Grünflächen

[§ 9(1) Nr.15 BauGB]

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

Private Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen.

#### 1.9. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9(1) Nr.20 BauGB]

##### *Schutz des Grundwassers*

Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralem Material bestehen. Größere Flachdächer (z.B. Garagen) sind zu begrünen.

## *Außenbeleuchtung*

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

### 1.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

---

[§ 9(1) Nr.24 BauGB]

Zum Schutz vor Lärmimmissionen ist entlang der Kreisstraße ein Lärmschutzwall festgesetzt. Für Wohngebäude am Lärmschutzwall sind darüber hinaus im Obergeschoß passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) erforderlich.

### 1.11. 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 zugelassen werden.

### 1.12. sonstige Festsetzungen

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt. [§ 9 (7) BauGB]

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

---

[§ 74 LBO-BW]

### 2.1. Dächer

---

#### *Hauptgebäude*

Dachform	frei	Dachneigung mindestens 15°
Dacheindeckung	Dachpfannen oder -ziegel, bzw. Metall	Farbe rot bis braun oder grau bis schwarz, nicht glänzend

#### *Garagen*

Bei geneigten Dächern wie Hauptgebäude oder begrüntes Flachdach

### 2.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

---

Aufschüttungen und Abgrabungen 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. In topografisch steilerem Gelände können Aufschüttungen bis maximal 1,00 m zugelassen werden.

### 2.3. Einfriedigungen

---

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. Werbeanlagen

---

Werbeanlagen:	nur an der Stätte der Leistung
Werbefläche:	maximal 0,5 m <sup>2</sup>

### 2.5. Freiflächen

---

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.

## 3. Hinweise

---

### 3.1. Gründung von Bauwerken

---

Die angetroffenen Lehmschichten eignen sich grundsätzlich für eine Gründung mit klassischer Fundamentierung, jedoch lassen die lokal angetroffenen Unterschiede der Deckhorizonte weitere bauwerksspezifische Untersuchungen durch die Bauherren als ratsam erscheinen. Der Boden ist frostempfindlich und eignet sich nicht für die Hinterfüllung von Bauwerken. Örtlich muss mit Schicht- und Sickerwasser gerechnet werden. Deswegen sind bauliche Maßnahmen gegen die Durchfeuchtung von Bauwerken erforderlich.

### 3.2. Regenwasserbehandlung

---

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m<sup>3</sup> zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist. Sie ist mit zwei Überläufen vorzusehen, wobei der zweite Überlauf (DN 50) 50 cm – 100 cm unter dem Hauptüberlauf (DN 100) vorzusehen ist. Der zweite Überlauf dient der teilweisen Entleerung der Zisterne nach Regenfällen. Es wird auf die Niederschlagswasserverordnung (NwVO) hingewiesen.

### 3.3. 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.

### 3.4. Kabeltrassen

---

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

### 3.5. Energieversorgung

---

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

### 3.6. Begründung

---

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 07.06.2005.

Laupheim, den 14.09.2004, geändert am 07.06.2005

.....  
Jacobsen  
Stadtplanung

.....  
Fischer  
Erster Beigeordneter