

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]

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 und Geschoszahl gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Plan-
teil [§§ 19, 20 BauNVO]

Traufhöhe [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Sie darf im WA eine Höhe von 6,5 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe kann bei Gebäuderücksprüngen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn der Gebäuderücksprung eine Tiefe von mindestens 0,50 m hat und 40 % der Gesamttrauflänge nicht überschreitet.

Ausnahmen [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe kann bei Niedrig- oder Nullenergiehäusern um das Maß überschritten werden, um das die Dämmung in den Geschosdecken und im Dach die nach der EnEV üblichen Maße überschreitet. [§ 16(6) BauNVO i.V.m. § 31(1) BauGB]

1.3. Bauweise

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

offene Bauweise

Abweichend von § 6(1) Nr. 2 LBO sind Garagen und Nebengebäude an den Nachbargrenzen zulässig, wenn sie eine Wandfläche von 30 m² an den einzelnen Nachbargrenzen 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.

Garagen, Pergolen, Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe und Gartenhäuser bis 40 m³ umbautem Raum sind in der nicht überbaubaren Fläche - soweit nicht als Grünfläche festgesetzt - zulässig. Gartenhäuser müssen jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen Abstand von 2,5 m einhalten.

1.5. Flächen für den Gemeinbedarf

[§ 9(1) Nr.5 BauGB]

im Planteil ist eine Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen (Feuerwehrgerätehaus) festgesetzt.

1.6. Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr.11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

1.7. Flächen für Aufschüttungen

[§ 9(1) Nr.17 BauGB]

Im Planteil sind Flächen für Aufschüttungen zur Anpassung der Bauflächen an das Straßenniveau festgesetzt.

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

[§ 9(1) Nr.20 BauGB]

Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz über auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen in den Regenwasserkanal zu leiten.

Bodenbefestigung

Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) herzustellen. Für die Gemeinbedarfsfläche können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampflampen zulässig.

1.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

[§ 9(1) Nr.25a BauGB]

Baumpflanzung

Je 300 m² angefangener Fläche ist mindestens ein Obstbaum bzw. ein mittelgroßer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzgebot für Flachdachgaragen

Werden Garagen mit Flachdächern errichtet, sind diese zu begrünen. Auf dem Dach muss eine mindestens 12 cm dicke Erdschicht aufgebracht werden.

1.10. 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 durch Perlschnur festgesetzt.

2. Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO-BW]

2.1. Dach (nur für WA)

Dachform:	Sattel- und höhenversetzte Pultdächer; Dachneigung 32° - 42°
Garagen:	auch begrüntes Flachdach zulässig (siehe Ziffer 1.9); ansonsten wie Hauptgebäude
Dachaufbauten:	maximal zwei Gauben je Dachfläche Breite der Einzelgauen (ausgenommen Schleppgauen) maximal 3,0 m zusammengerechnete Breite aller Dachaufbauten (Gauen, Wiederkehre, Dacheinschnitte) je Dachseite maximal 40 % der Länge der betreffenden Traufe je Dachseite nur eine Art von Dachaufbauten

2.2. Einfriedigungen (nur für WA)

Zäune:	Holzzaun oder Maschendraht-/Stahlmattenzaun; Höhe maximal 1,0 m
--------	---

Hecken: maximal 1,40 m
Sichtschutzwände: maximal 6,0 m lang und 1,80 m hoch

2.3. Antennen

Durchmesser von Parabolspiegeln: maximal 1,0 m
Bei Parabolspiegeln, die nicht an der Fassade angebracht sind, ist die Farbe weiß unzulässig.

2.4. Anlagen zur Energiegewinnung

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen u.ä., die auf der Dachfläche angeordnet sind, müssen parallel zur Dachfläche verlaufen und dürfen maximal 15 cm abstehen.

2.5. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen: nur an der Stätte der Leistung
Werbefläche: maximal 0,5 m²
Automaten: nur an Wänden angebracht zulässig

2.6. 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. Ausnahmen gemäß Ziff. 1.8 (*Bodenbefestigung*) können zugelassen werden.

2.7. Aufschüttungen und Abgrabungen

An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

Lichtgräben dürfen sich über maximal $\frac{2}{3}$ einer Hauswand erstrecken und nicht mehr als zwei Hauswände umfassen.

3. Hinweise

3.1. Vegetation

Gärten: Es wird empfohlen, mindestens $\frac{1}{4}$ der Gartenfläche mit Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen zu begrünen
Wandbegrünung: Zur Reduktion der Abstrahlungsflächen und zur Förderung des Mikroklimas wird empfohlen, mindestens 20 % der Mauern und Wände mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

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. Geologie - Hydrologie

Wegen dem Vorkommen junger Talablagerungen innerhalb des Plangebiets wird empfohlen vor Baubeginn eine geotechnische Beratung durch ein Ingenieurbüro in Anspruch zunehmen.

Wegen geringer Grundwasserabstände ist bei Unterkellerungen mit Druckwasser zu rechnen. Das Gebiet ist überschwemmungsgefährdet.

3.5. Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 01.02.01, geändert am 14.10.02

Laupheim, den 01.02.2002, geändert am 14.10.2002

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Fischer
Erster Beigeordneter