

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 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
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 zur Planzeichnung wird Folgendes geregelt

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 [§ 19 BauNVO]

Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil [§ 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.

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.

Garagen, Pergolen, Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe und Gartenhäuser bis 40 m³ umbautem Raum sind auch in der nicht überbaubaren Fläche – so weit nicht als Grünfläche festgesetzt – zulässig. Gartenhäuser müssen jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten.

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

[§ 9(1) Nr.10 BauGB]

Bauliche Anlagen müssen von der Landesstraße (Fahrbahnrand) einen Abstand von mindestens 20 m einhalten.

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 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.

1.8. Grünflächen

[§ 9(1) Nr.15 BauGB]

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

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.

Interne Kompensationsmaßnahmen

Die öffentlichen Grünflächen werden vollständig für den Eingriff in die Schutzgüter laut Umweltbericht herangezogen.

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) nach DIN 4109 erforderlich. Aufenthaltsräume sind auf der dem Lärmschutzwall abgewandten Seite anzuordnen.

1.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

[§ 9(1) Nr. 25a BauGB]

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für die Pflanzung von Gehölzen ist nachstehende Pflanzliste verbindlich:

lateinischer Name	Standort	deutscher Name
Bäume:		
Acer campestre	(kleinkronig)	Feldahorn
Acer platanoides		Spitzahorn
Acer pseudoplatanus		Bergahorn
Alnus glutinosa	(Nassstandorte)	Schwarzerle
Betula pendula	(schmalkronig)	Sand-Birke
Carpinus betulus	(schmalkronig)	Hainbuche
Fagus sylvatica	(luftfeuchte Standorte)	Rotbuche
Fraxinus excelsior	(Bäche, Magerstandorte)	Esche
Prunus avium	(mittelgroß)	Wildkirsche
Prunus padus	(Bachbegleitung)	Traubenkirsche
Quercus robur	(langsamwüchsig)	Stieleiche
Sorbus aucuparia	(kleinkronig)	Eberesche
Tilia cordata		Winterlinde
Tilia platyphyllos		Sommerlinde
Ulmus glabra		Bergulme
Sträucher:		
Cornus sanguinea		Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana		Haselnussstrauch
Crataegus monogyna		eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata		Weißdorn
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen

lateinischer Name	Standort	deutscher Name
Ligustrum vulgare		Liguster
Lonicera xylosteum	(luftfeuchte Lagen, Schatten)	Heckenkirsche
Prunus spinosa	(sonnig)	Schlehe
Rhamnus frangula	(moorige Böden)	Faulbaum
Rosa canina	(sonnig)	Hundsrose
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	(sonnig)	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	(feuchte Standorte)	Gemeiner Schneeball

1.12. Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen im Sinne des § 1a(3) BauGB an anderer Stelle

[§ 9(1a) Satz 2 BauGB]

Dem durch die vorliegende Planung verursachte Eingriff wird eine Ausgleichsfläche /-Maßnahme zugeordnet. Sie befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es handelt sich um eine Teilfläche des angrenzenden Grundstücks 544 (400 m²). Vorgesehen ist die Anlage einer Streuobstwiese. Die Ausgleichsfläche ist im Planteil nachrichtlich dargestellt.

1.13. sonstige Festsetzungen

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

2. Hinweise

2.1. Gründung von Bauwerken

Bei einer Unterkellerung liegt die voraussichtliche Gründungsebene voraussichtlich durchweg tiefer als die heterogen ausgebildeten nicht tragfähigen Schichten bzw. Innerhalb der ausreichend tragfähigen quartären Kiese bzw. der tertiären Böden. Bei nicht unterkellerten Garagen empfiehlt sich eine Gründung auf einer Kies- oder Schotterlage. Der Boden ist teilweise frostempfindlich und eignet sich in diesem Fall nicht für die Hinterfüllung von Bauwerken. Örtlich muss mit Schicht- und Sickerwasser gerechnet werden. Deswegen sind bauliche Maßnahmen gegen die Durchfeuchtung von Bauwerken erforderlich. Da sich die Bodenverhältnisse innerhalb des Baugebiets mehrfach ändern, sind im Rahmen eines Bauvorhabens detailliertere Untersuchungen ratsam.

2.2. Regenwasserbehandlung

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist. Sie ist mit zwei Überläu-

fen 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.

2.3. Boden

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird eine Tiefenlockerung des Bodens empfohlen.

2.4. 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.

2.5. Kabeltrassen

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

2.6. Energieversorgung

Aus Gründen des Immissions- und Klimaschutzes wird die Verwendung von regenerativen Energien empfohlen.

2.7. Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 23.04.2007.

Laupheim, den 23.04.2007

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Fischer
Erster Beigeordneter