

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 3.26/0 „Schlatt III“ Teil 2 und 3 in Laupheim

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
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 05.03.2010 (Gbl. Nr. 7 S. 358)

---

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil werden folgende Festsetzungen getroffen:

### **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. [§ 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 / EEWärmeG erforderlichen Maße überschreitet.

### 1.3 Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen

[§ 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 1.4 überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen

[§ 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.

Die Summe aller Zufahrten darf pro Grundstück eine Breite 7,5 m nicht überschreiten.

Garagen, Pergolen, Sichtschutzwände bis 1,80m Höhe und Gartenhäuser bis 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig (ausgenommen private Grünflächen), ebenso zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14(2) BauNVO. Folgende Nebengebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand einhalten:

- Garagen: 5,0 m (nur Zufahrtsseite)
- Carports: 1,5 m (nur Zufahrtsseite)
- Gartenhäuser: 2,5 m

### 1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

[§ 9(1) Nr. 5 BauGB]

Die Gemeinbedarfsfläche ist für die Errichtung einer Kindertagesstätte bestimmt.

### 1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

[§ 9(1) Nr.6 BauGB]

#### *Generell*

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

#### *Baufelder 5 – 9*

Keine Beschränkungen

## 1.7 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

[§ 9(1) Nr.10 BauGB]

Entlang der K 7518 ist ein Streifen von 15 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## 1.8 Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr.11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sowie Zufahrtsverbote und -Gebote sind im Planteil festgesetzt.

## 1.9 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.

## 1.10 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. Ausnahmsweise kann eine Zufahrt von maximal 3,0m Breite zum Anwesen Hopfenweg 20 zur Herstellung der notwendigen Erschließung zugelassen werden. Darüber hinaus können ausnahmsweise Zuwegungen bis zu einer Breite von 1,5m zu den Anwesen Hopfenweg 2/2 bis 24/2 zugelassen werden.

## 1.11 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9(1) Nr.20 BauGB]

### *Schutz des Grundwassers*

Metalleindeckungen von Dächern (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 Natriumdampf lampen 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. Im Bereich der Retentionsbecken sind keine Einfriedigungen zulässig.

## 1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9(1) Nr.24 BauGB]

Zum Schutz vor Lärmemissionen ist entlang der K 7518 ein Lärmschutzwall festgesetzt. In den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen ist eine Lärmschutzwand von 3,0 m Höhe (Baufeld 9) bzw. 2,0 m (Baufeld 11) zu errichten. Bei Immissionshöhen ab ca. 3,0 m innerhalb Baufeld 9 sind zusätzlich Lärmschutzfenster vorzusehen. Darüber hinaus sind lärmempfindliche Räume möglichst auf der lärmabgewandten Seite unterzubringen. Wenn dies nicht möglich ist, sind lärmgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Einhaltung der Lärmrichtwerte ist für den Parkplatz des Einkaufszentrums im Baugebiet nachzuweisen.

## 1.13 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### *Pflanzenauswahl für private und öffentliche Grünflächen*

Private und öffentliche Grünflächen sind mit standortgerechten 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 'Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg' (LfU 2002).

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Salix alba	Silber-Weide
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Salix aurita	Ohr-Weide
Alnus incana	Grau-Erle	Salix caprea	Sal-Weide
Betula pendula	Hänge-Birke	Salix cinera	Grau-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix purpurea	Purpur-Weide
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Salix rubens	Fahl-Weide
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel	Salix triandra	Mandel-Weide
Euonymus europaeus	Gewönl. Pfaffenhütchen	Salix viminalis	Korb-Weide
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia platyphyllostiches	Sommer-Linde
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Populus tremula	Zitter-Pappel	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### *Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen*

Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 350 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Im Mischgebiet ist je 10 Stellplätze mindesten ein hochstämmiger 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 gemäß Pflanzliste auf mindestens  $\frac{1}{4}$  der Fläche in gruppenweiser Anordnung

#### *Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen*

Pflanzgebot 1:

- Anlage und Ansaat von Retentionsbecken; Ansaat mit Biotopwiese Regio-Mischung 4 für Feuchtwiese, Herkunftsregister 17 'Südliches Alpenvorland' (kräuterreiche Biotopwiese, verfütterbar), extensive Pflege
- Ansaat der umgebenden Grünflächen mit der RSM 8.1 Var. 1 (kräuterreiche Biotopwiese, verfütterbar) extensive Pflege, Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung

Pflanzgebot 2:

Bepflanzung Lärmschutzwall und Pflanzstreifen südlich des Einkaufsmarkts (Bepflanzung 50%, Ansaat 50% mit der RSM 8.1 Var. 1 (kräuterreiche Biotopwiese, verfütterbar), extensive Pflege) Pflanzgebote auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Anpflanzung von einheimischen Bäumen in einem Abstand von ca. 20 m – 25 m.

### 1.14 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.

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

§ 9 (1a) Satz 2 BauGB

Die gemäß Umweltprüfung benötigten Ausgleichsflächen können nicht vollständig innerhalb des Baugebiets nachgewiesen werden.

Es verbleibt einschließlich des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff in den Boden ein Defizit von 53.000 Punkten, das an anderer Stelle ausgeglichen werden muss.

Dem Eingriff wird daher eine Ausgleichsflächen / -maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung zugeordnet. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche von Flst. 4715



Abbildung 1: Ausgleichsfläche

und 2945/1 auf denen eine abschnittsweise Renaturierung der Rottum durchgeführt wurde. Diese Maßnahme wurde aus EU- und Landesmitteln bezuschusst. Der Eigenanteil an den Kosten wurde teilweise dem Bebauungsplan „Vorholz Süd“ zugeordnet (westliche Böschung). Die Kosten der übrigen Flächen (14.349,- €) werden diesem Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

77,83% der Fläche bzw. der Kosten werden den Bauflächen, 22,17% den Erschließungsanlagen zugeordnet.

### 1.16 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 Geländebeziehungen oder zur Sicherung der Entwässerung zugelassen werden.

### 1.17 sonstige Festsetzungen

#### *Beschränkungen durch den Flugsicherheitsbereich des Heeresflugplatzes*

[§ 9 (6) BauGB]

Die Höhenbeschränkung des Heeresflugplatzes wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie bezieht sich auf den Startbahnbezugspunkt (538,17m üNN). Unabhängig davon dürfen Gebäude, Bäume und Aufschüttungen im Südwesten des Plangebiets eine Höhe von 545,25 m üNN und innerhalb der Bauflächen von 546,75m nicht überschreiten. In den Flugsicherheitsbereich dürfen keine baulichen Anlagen bzw. Teile davon sowie Gehölze hineinragen.

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

#### *Räumlicher Geltungsbereich [§ 9 (7) BauGB]*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO-BW]

### 2.1 Dächer

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

#### *Hauptgebäude*

Dachform / Dachneigung

Baufelder 5 – 11

Baufelder 1 – 4

frei

Satteldach, gegeneinander versetzte Pultdächer, Pultdach, für untergeordnete Flächen auch Flachdach

—

SD, gegeneinander versetztes SD: 32° - 42°  
PD: max. 16°

Dacheindeckung	<p><b>Material</b></p> <p>Dachpfannen oder -ziegel; Flachdächer, sind zu begrünen soweit sie nicht als Freisitz genutzt werden.</p> <p>Ausnahmsweise können Metaldächer zugelassen werden, wenn negative Auswirkungen auf den Heeresflugplatz ausgeschlossen werden können. (siehe auch Ziffer 1.11)</p>	<p><b>Farbe</b></p> <p>Farbe rot bis braun oder grau bis schwarz</p>
Dachaufbauten		
Baufelder 1 – 4	<p><b>Dachform</b></p> <p>Alle Dachformen</p>	<p><b>Länge</b> (als Summenwert)</p> <p>Bis 40% der Trauflänge</p>
Widerkehre	Dachneigungen unter 30°	nicht zulässig
Dachgauben, Dacheinschnitte	Pulldächer ab 32° Satteldach ab 32°	bis 25% der Trauflänge bis 40% der Trauflänge
Allgemein	<p>Trauflänge bezogen auf die jeweilige Dachseite ohne Dachüberstände. Je Dachseite ist nur eine Art von Dachaufbauten und Dacheindeckung zulässig.</p> <p>Fotovoltaikanlagen auf geneigten Dächern dürfen nicht aufgeständert sein. Auf Flachdächern sind aufgeständerte PV-Anlagen nur zulässig, wenn sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind.</p>	

### Garagen

Begrüntes Flachdach oder wie Hauptgebäude

## 2.2 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen sind im Mischgebiet pro Grundstück bis zu einer Gesamtfläche von 40 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

In den übrigen Bereichen dürfen Werbeanlagen bei Fassadenflächen bis 50 m<sup>2</sup> eine maximale Fläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, bei Wänden über 50 m<sup>2</sup> ist maximal 1% der Fassadenfläche zulässig.

## 2.3 Einfriedigungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Zäune	Holzzaun oder Maschendraht-/Stahlmattenzaun; Höhe maximal 1,0m
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
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	
2 – 3-Zimmer-Wohnungen:	1 Stellplatz
4 und mehr Zimmer:	1,5 Stellplätze

## **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**

---

Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücken eine bewirtschaftete Zisterne mit einem Fassungsvermögen abhängig von der versiegelten Fläche zu errichten, in die das Dach- und Hofflächenwasser einzuleiten ist. 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 regenerativen Energien 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. Beleuchtungen müssen zum Flugplatz hin blendfrei sein. Für alle Planungen gilt ein Genehmigungsvorbehalt der WBV (Einzelfallprüfung). Dies gilt auch für die Aufstellung von Baukränen.

### 3.11 Emissionen durch den Flugbetrieb

---

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Laupheim. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist. Es besteht auch die Möglichkeit von Geruchsmissionen. Durch die rechtmäßigerweise ausgeübte militärische Nutzung bestehen keine Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den militärischen Dienst- und Übungsbetrieb begründet werden.

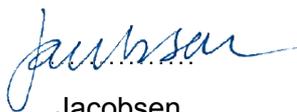
Eine Abschirmung gegen Fluglärm durch Lärmschutzwälle, bzw. -wände ist nicht möglich. Es wird empfohlen, gegebenenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten in Form von Lärmschutzfenstern vorzunehmen.

### 3.12 Begründung

---

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 13.06.12

Laupheim, den 28.03.12, geändert 13.06.12, geändert am 22.11.12



Jacobsen  
Stadtplanung

.....

Schmid-Selig  
Stadtbaumeister