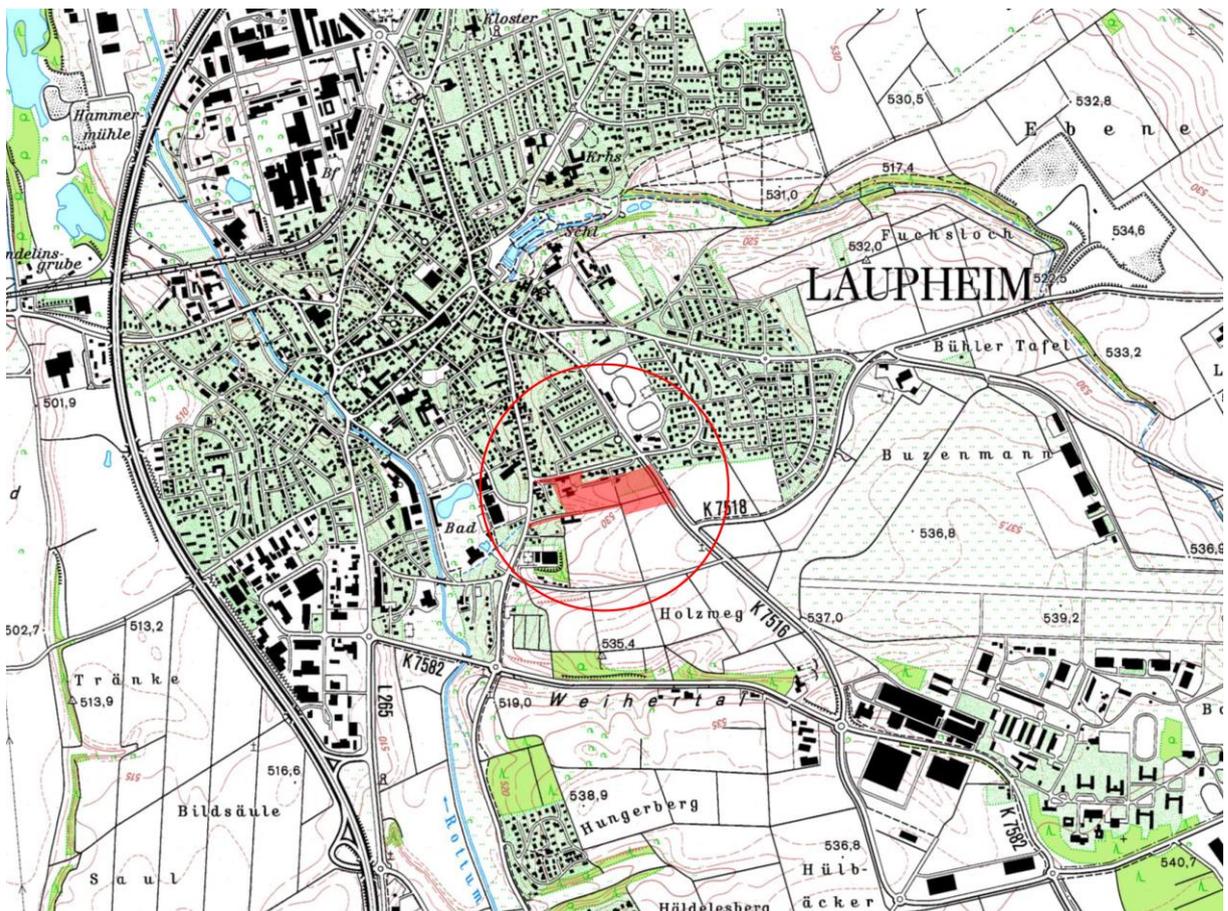


Stadt Laupheim

Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Mäuerle Änderung 1"

Satzung und Begründung
22.07.2019

- A. Satzung gemäß §9 BauGB (Baugesetzbuch)
- B. Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO (Landesbauordnung)



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Mäuerle Änderung 1"
Satzung und Begründung 22.07.2019

AUFTRAGGEBER

Stadt Laupheim
Marktplatz 1
88471 Laupheim

Telefon: 07392 704 0
Telefax: 07392 704 232

E-Mail: stadt.laupheim@laupheim.de
Web: www.laupheim.de



Vertreten durch: Oberbürgermeister Gerold Rechle

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen



Aldinger Architekten
Planungsgesellschaft mbH
Grosse Falterstraße 23a
70597 Stuttgart

AldingerArchitekten

BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin
Jörg Aldinger - Prof. Dipl. Ingenieur

Memmingen, Juli 2019

Elisabeth Baum
M.Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Satzung nach Baugesetzbuch	5
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
1.1	Art der baulichen Nutzung	6
1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
1.3	Bauweise und Baugrenzen	8
1.4	Verkehrsflächen	9
1.5	Grünplanung	10
1.6	Sonstige Planzeichen	11
1.7	Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	11
2	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
2.1	Planzeichen	12
2.2	Hinweise durch Text	13
B.	Örtliche Bauvorschriften	17
1	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	18
1.1	Dachgestaltung	18
1.2	Sonstige Festsetzungen	18
C.	Begründung	22
1	Planungsanlass	22
2	Planungsrechtliche Vorgaben	24
2.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	24
2.2	Flächennutzungsplan	25
3	Das Baugebiet	25
3.1	Lage, Größe und Topographie	25
3.2	Aktuelle Nutzung	25
3.3	Geologie, Grund- und Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiet, Altlasten	26
3.4	Erschließung	26
3.5	Bau- und Bodendenkmäler	27
4	Städtebauliches Konzept und Grünordnung	27
5	Festsetzungskonzept	28
5.1	Art der baulichen Nutzung	28

5.2	Bautypologien	28
5.3	Maß der baulichen Nutzung	30
5.4	Bauweise und Baugrenzen	31
5.5	Verkehrsflächen und Erschließung	32
5.6	Grünordnung	32
5.7	Immissionsschutz	32
6	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	36
7	Artenschutz	36
8	Umweltbericht	38
9	Versorgung des Plangebiets	38
10	Flächenbilanzierung	39

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanzierung	39
--------------------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: städtebaulicher Entwurf Prof. Aldinger mit Grünkonzept LARS consult / 2017	22
Abbildung 2: aktueller Stand des Bebauungsplans 2019	23
Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Laupheim	25
Abbildung 4: Vogelperspektive Blick von Südosten – Prof. Aldinger	27
Abbildung 5: Bautypologien	29
Abbildung 6: Punkthaus – Typ I, Ia und Ib	29
Abbildung 7: Kennzeichnung der Fassaden mit Beurteilungspegel > 55 dB(A), tags ebenerdige Außenwohnbereiche	35

A. SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Stadt Laupheim den Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Mäuerle Änderung 1“ in öffentlicher Sitzung am 22.07.2019 als Satzung beschlossen.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Mäuerle Änderung 1“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 22.07.2019.

2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Mäuerle Änderung 1“ besteht aus dem zeichnerischen Teil vom 22.07.2019 und dem textlichen Teil vom 22.07.2019 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Beigefügt ist die Begründung vom 22.07.2019.

3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

4 Ausgefertigt

Stadt Laupheim, den

22.08.2019



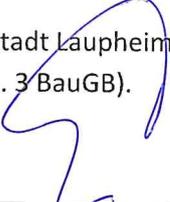
Oberbürgermeister Gerold Rechle

5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Mäuerle Änderung 1“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 23.08.2019 in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Laupheim, den

23.08.2019



Oberbürgermeister Gerold Rechle

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis maximal 50 % sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,80 überschritten werden.

GR n. Plan

Zulässige maximale Grundfläche (GR) gemäß Planzeichnung

Bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und ggf. Baulinien erzeugten Bauraum in Quadratmeter (m²) - gemäß Planzeichnung bezogen auf das jeweilige Baufeld.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO je Baufeld durch Terrassen im Erdgeschoss um bis zu 25 % überschritten werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO je Baufeld durch Erschließungswege um bis zu 25% überschritten werden. Erschließungswege sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

GRZ 0,4

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis maximal 50 % sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,80 überschritten werden.

Im Weiteren darf die festgesetzte maximale Grundfläche mit den nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen) bis zur einer maximalen GRZ von 0,80 und durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,60 überschritten werden.

FOK EG

Zulässige max. Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss

Die zulässige maximale Höhe der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK EG) ist für jeden Baukörper individuell wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden rechtwinkelig (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt +0,50 m ergibt die max. Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK EG) für die jeweilige Bauparzelle.

Ausnahme: Für die Gebäude auf Typ Ia ist aufgrund der nach Osten hin stark ansteigenden Straße keine Oberkante FOK EG zu ermitteln. Die zulässige Gebäudehöhe wird hier absolut in Meter ü.NN definiert.

GH = 10 m

Gebäudehöhe (GH) als Maximalmaß; hier 10,0m

In Meter. Gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK EG) bis:

- Oberkante der Dachattika bei Flachdächern (FD)
- Oberkante Dachfirst bei Satteldächern (SD)
- Oberkante Dachfirst / Spitze bei Zeltdächern (ZD)

Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln, technische Aufbauten etc. dürfen die Gebäudehöhe grundsätzlich max. 2,0m überschreiten, sofern Sie den PAR-Schutzbereich des Militärflugplatzes Laupheim von mind. 1,0m unterschreiten. Die technischen Anlagen sind mit mindestens dem 1-fachen Abstand ihrer Höhe (über der Gebäudehöhe) gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuordnen.

GRZ 0,4

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis maximal 50 % sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,80 überschritten werden.

GH = 532m
ü.NN

Gebäudehöhe (GH) absolut in Meter ü. NN

In Meter über Normalnull (m ü.NN / DHHN 92) bis:

- Oberkante der Dachattika bei Flachdächern (FD)
- Oberkante Dachfirst bei Satteldächern (SD)
- Oberkante Dachfirst / Spitze bei Zeltdächern (ZD)

Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln, technische Aufbauten etc. dürfen die Gebäudehöhe grundsätzlich max. 2,0m überschreiten, sofern Sie den PAR-Schutzbereich des Militärflugplatzes Laupheim von mind. 1,0m unterschreiten. Die technischen Anlagen sind mit mindestens dem 1-fachen Abstand ihrer Höhe (über der Gebäudehöhe) gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuordnen.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

O

Offene Bauweise (o)

Für die Ermittlung der Abstandsflächen ist § 5 LBO Baden-Württemberg anzuwenden. Ausgenommen hiervon sind die Gebäudeseiten mit Baulinie.



Baulinie

Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Giebeln kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Im Weiteren zulässig ist ein Hervortreten von Eingangsüberdachungen, wenn diese nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten.



Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO

Notwendige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

E

Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig



Offene Bauweise (o)

Für die Ermittlung der Abstandsflächen ist § 5 LBO Baden-Württemberg anzuwenden. Ausgenommen hiervon sind die Gebäudeseiten mit Baulinie.



Es sind Einzel (E)- und Doppelhäuser (D) zulässig



Umgrenzungslinie für unterirdische Garagen (TG), Zufahrten und deren Einhausungen

Unterirdische Garagen (TG), Zufahrten und deren Einhausungen sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde zulässig. Die TG – Zufahrten sind hierbei vorrangig in die Gebäude zu integrieren. Bei den Gebäuden Typ I dürfen die TG – Einhausungen auch außerhalb der Baufenster angelegt werden. Bei Zufahrten mit Einhausungen außerhalb der Gebäude ist § 6 LBO zu beachten.

Die Oberkante von Tiefgaragen (= OK Attika / Einfassung) darf aufgrund der topographischen Verhältnisse max. 1,0m und bis zu max. 20% ihrer Grundfläche über die natürliche Geländekante herausragen.

Tiefgaragen sind mit min. 50cm (im Mittel) zu überdecken.



Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen und Carports (GA)

Oberirdische Garagen und Carports (GA) sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig. § 6 LBO ist zu beachten.

Ausnahmsweise können Garagen und Carports in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde auch außerhalb dieser Umgrenzungslinien zugelassen werden.

1.4 Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung:

Öffentlicher Fußweg



Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung:

Öffentlicher Fußweg in öffentlicher Grünanlage; Lage variabel



Straßenverkehrsfläche



Bereiche für mögliche Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen

1.5 Grünplanung



Öffentliche Grünfläche



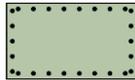
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Kinderspielplatz



Private Grünfläche

Je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (Ziff. 2.2) zu verwenden. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

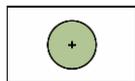


Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

Die Fläche ist zum Aufbau einer lockeren Feldhecke mit Einzelbäumen als Ortsrandeingrünung auszubilden. Der Bereich ist zu mindestens 30 % zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Gehölzartenauswahl sind vorrangig die aufgeführten heimischen und standortgeeigneten Arten gem. Pflanzliste (Ziff. 2.2) zu verwenden.

Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.



Pflanzgebot für Laubbaum – Lage variabel

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (Ziff. 2.2) zu verwenden.

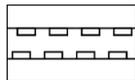
1.6 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der örtlichen Bauvorschriften



Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Laupheim und der Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche

1.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 5 BNatSchG sind Rodungen von Gehölzen und Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit/ Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar oder mit Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Gebäudetypen

Gebäude Typ I, Ia und Ib

- Grundfläche gem. den Darstellungen in der Planzeichnung
- Gebäudehöhe gem. den Darstellungen in der Planzeichnung
- Das innenliegende Dach darf die Gebäudehöhe (= Attika) nicht überragen
- Balkone und Dachüberstände sind unzulässig; ausgenommen hiervon sind Überdachungen im Bereich der Hauseingänge
- TG – Zufahrten sind, sofern diese nicht in einem eigenständig umhausten Baukörper untergebracht werden, in das Gebäude zu integrieren.

Gebäude Typ II

- Die Fassadenbreite in Ost-West-Richtung ist auf 10 m Breite begrenzt. Bei Doppelhäusern ist ein Zwischenbaukörper mit min. 3 m zurückversetztem Versatz und einer Breite von 4-6 m (beide DH-Hälften zusammengerechnet) auszuführen.

Immissionsschutz

Für jede Wohneinheit mit Außenwohnbereichen (Terrassen oder Balkone) ist mindestens eine mit Schallschutzmaßnahmen, wie verglaste Loggien auszustatten, so dass im Aufenthaltsbereich ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) zur Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) gewährleistet wird.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des Bauantrags bzw. des Freistellungsantrags nachzuweisen. Für den Nachweis ist der maßgebliche Außenlärmpegel zur Tagzeit aus Straßenverkehr und Fluglärm heranzuziehen. Für den Fluglärm ist ein äquivalenter Dauerschallpegel von 63 dB(A) anzusetzen.

**Artenschutz-
rechtliche
Vermeidungs-
maßnahme**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 5 BNatSchG sind Rodungen von Gehölzen und Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit/ Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar oder mit Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Sonstige ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen) sind zu den Fassaden zu orientieren, an denen ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) zur Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) aus Straßenverkehr eingehalten wird. Die von einer Überschreitung betroffenen Fassaden sind im Lageplanausschnitt (siehe Festsetzungskonzept) aufgeführt.

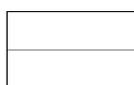
Alternativ kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch konstruktive Maßnahmen, wie verglaste Loggien gewährleistet werden, wenn im Aufenthaltsbereich ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) zur Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nachgewiesen wird.

Für Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist generell der Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung vorzusehen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn zentrale oder dezentrale Raumluftanlagen vorgesehen werden.

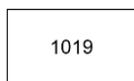
Im Rahmen des Schallschutznachweises – Schutz gegen Außenlärm im Sinne der DIN 4109 sind die schalltechnischen Eigenschaften der schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. die schallrelevanten Komponenten der Raumluftanlagen zu berücksichtigen.

2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Planzeichen



Bestehende Flurstücksgrenze



Bestehende Flurstücksnummer



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



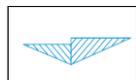
Höhenlinien; 1,0 m – Schritte



Geplante Grundstückspartitionierung mit Grundstücksnummer



Bestehende Flurstücksgrenze



Sichtdreieck

Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen sowie Zäunen und Hecken, welche die Sicht einschränken freizuhalten.

2.2 Hinweise durch Text

Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Straßenbaum, empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 14/16

Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Stiel-Eiche	Quercus robur

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sommerflieder	Buddleja alternifolia
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnussstrauch	Corylus avellana
Baum-Hasel	Corylus colurna
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Wild-Flieder	Syringa vulgaris

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typische Kern- und Steinobstarten

Empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 8/10

Ranker:

Waldrebe	Clematis in Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Knöterich	Polygonum aubertii

Im Bereich der privaten Grünflächen und der Straße zugewandten Bereiche sollte die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntnadeligen Gehölzen vermieden werden.

Es sollte Pflanzgut mit Herkunftsnachweis verwendet werden.

Auch sollte die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten, vermieden werden.

**Bodenschutz,
Boden-
versiegelungen**

Der beim Bau gewonnene Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwerten. Vor Baubeginn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bodenversiegelungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze, Zufahrten und Zuwege der geplanten Wohnbebauung sollten daher mit offenporigen Belägen gestaltet werden (z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.).

Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.

**Starkregen-
ereignisse**

Es wird empfohlen, aufgrund von etwaigen Starkregenereignissen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Auch alle Leitungs- und Rohrdurchführungen sollten entsprechend dicht ausgeführt werden. Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen im und zum Keller; hierfür können ggf. auch ausreichend überdachte, wasserdichte Lichtschächte und Kellerabgänge gewählt werden.

**Bauschutz-
bereich
Flughafen
Laupheim**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Laupheim. Bauanträge sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zwingend vorzulegen.

Das Aufstellen von Kränen oder vergleichbaren Gerätschaften als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb des Bauschutzbereiches des Heeresflugplatzes ist rechtzeitig (mind. 4 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde, 1 d, Flughafenstraße 1, 51147 Köln zu beantragen.

Bei Änderung der festgesetzten Bauhöhen, des Bautyps oder des Standortes ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Es ist mit Fluglärm (Tag und Nacht) durch überfliegende Hubschrauber zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften / Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Die Geräuschsituation insbesondere aus Fluglärm ist u. a. gekennzeichnet von kurzweiligen Einzelschallereignissen. Ausgehend von den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Messungen, können vereinzelt Spitzenpegel von bis zu 109 dB(A) (Jet-Flugbetrieb) auftreten, was selbst in geschlossen Räumen deutlich wahrgenommen wird. Kurzweilige erhebliche Belästigungen sind damit nicht ausgeschlossen.

Schießanlagen

In mindestens 730 m Abstand zum südöstlichen Rand des Plangebiets liegen die beiden offenen Schießanlagen des Schützenvereins 1864 Laupheim e. V. und der Kreisjägersvereinigung Biberach e. V. Erhebliche

	<p>Belästigungen im Sinne der für die Beurteilung der Schallimmissionen einschlägigen Richtlinien und Verordnungen sind nicht zu erwarten. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass vereinzelt Schießgeräusche wahrgenommen werden können</p>
Einsatz von Luftwärmepumpen	<p>Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten, zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen oder eine Aufstellung im Freien gänzlich einzuschränken. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.</p>
Denkmalschutz	<p>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 Denkmalschutz-gesetzes (zufällige Funde) wird hingewiesen.</p>
Kabeltrassen	<p>Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsausgänge bei den entsprechenden Trägern einzuholen.</p>
Bepflanzung	<p><u>Baumpflanzungen</u></p> <p>Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen zu technischen Versorgungsleitungen (insbesondere Erdgas) gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW I25 [M].</p> <p>Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen und zu veranlassen sind.</p> <p><u>Gartengestaltung</u></p> <p>Es wird empfohlen, mindestens 25% der Gartenfläche mit Laubgehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen zu begrünen.</p> <p><u>Gebäudebegrünung</u></p> <p>Zur Reduktion der Abstrahlungsflächen und zur Förderung des Mikroklimas wird empfohlen, mindestens 20 % der Mauern und Wände mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.</p>
Maßnahmen zur Einbruchhemmung	<p>Um einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung kostengünstig mit einbeziehen zu können, wird auf eine kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen.</p>

**Hinweise der
Feuerwehr**

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 60 m voneinander betragen.

Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen. Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 150 mm lichte Weite aufzuweisen.

Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

**Energie-
versorgung**

Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird die Verwendung eines hohen Anteils an regenerativen Energien empfohlen.

**Beleuchtungs-
anlagen**

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat die Stadt Laupheim den Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Mäuerle Änderung 1“ in öffentlicher Sitzung am 22.07.2019 als Satzung beschlossen.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 22.07.2019.

2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 22.07.2019 und dem textlichen Teil vom 22.07.2019. Beigefügt ist die Begründung vom 22.07.2019.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

4 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

5 Ausgefertigt

Stadt Laupheim, den

22.08.2019



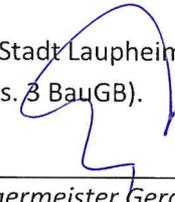
Oberbürgermeister Gerold Rechle

6 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Mäuerle Änderung 1“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 23.08.2019 in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Laupheim, den

23.08.2019



Oberbürgermeister Gerold Rechle

1 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

1.1 Dachgestaltung

FD/SD/
ZD/WD

Dachform

Flachdach, Satteldach, Zeltdach und Walmdach zulässig.

Flachdächer sind je Gebäudeteil mit einer durchgängigen, versatzfreien Attika auszubilden. Das innenliegende Dach bei Ausführung mit Flachdach darf die Gebäudehöhe (= Attika) nicht überragen.

FD/SD/ZD

Dachform – Typ I, Ia und Ib

Nur Flachdach, Satteldach, und Zeltdach zulässig. Im Weiteren wird hier auf die Sonstigen Festsetzungen zur Dachgestaltung (Ziff. 1.2) hingewiesen.

Flachdächer sind je Gebäudeteil mit einer durchgängigen, versatzfreien Attika auszubilden. Das innenliegende Dach bei Ausführung mit Flachdach darf die Gebäudehöhe (= Attika) nicht überragen.

Satteldächer und Zeltdächer sind als innenliegendes Dach mit einer durchgängigen, versatzfreien Attika auszuführen. Die Firsthöhe darf die Gebäudehöhe (=Attika) nicht überragen.

DN 0-40°

Dachneigung

Mindest- und Maximalneigung in Grad; hier 0 – 40°

1.2 Sonstige Festsetzungen

Dachformen, Dachneigungen und Anbauten

Die Hauptgebäude sind mit annähernd gleichseitigen Satteldächern mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Auch die Garagen / Carports und Nebenanlagen müssen eine durchgehende Firstlinie haben. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen in gleicher Form und max. +/- 5° abweichend geneigt wie das Dach des Hauptgebäudes oder als begrüntes Flachdach ausgeführt werden. Flache oder flach geneigte Dächer (bei Punkthäusern Typ I, Ia und Ib) sind zu begrünen. Der PAR-Schutzbereich des Militärflugplatzes ist einzuhalten und um mind. 1,0m zu unterschreiten.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 22° Neigung oder begrüntes Flachdach

Bei den Baukörpern Typ I, Ia und Ib sind keine Anbauten zulässig. Ausnahmsweise sind Anbauten in Form von TG – Einhausungen zulässig.

Dachüberstände

Die Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden

- Bauteil des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mit max. 0,60 m, bei Anbauten, Garagen und Nebenanlagen mit max. 0,30 m auszuführen. Bei Anbauten mit Flachdächern sind Aufkantungen mit Attika zulässig. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.
- Bei den Baukörpern Typ I, Ia und Ib sind keine Dachüberstände zulässig.
- Bedachung** Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen zulässig.
- Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:
- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
 - Aluminium oder beschichtetes Zinkblech
 - Glas
- Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
- Dach-installationen** Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre sind vorwiegend in folgenden Materialien auszuführen:
- Aluminium
 - Beschichtetes Zinkblech
 - Kunststoff
- Wiederkehre und Zwerchgiebel** Wiederkehre und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Mindestdachneigung des Hauptdaches: 30°
 - Ausführung als Giebelgaube ("stehende Gaube") oder als Schleppgaube
 - Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte) betragen. Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,5 m.
 - Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 2,0 m.
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.
- Dachaufbauten bei Flachdächern (Aufzugsüberfahrten / Dachausstiege):
- Maximale Höhe über Fertigbelag Dachhaut: 3,0 m

- Mindestversatz gegenüber der Außenwand: 3,0 m
- Solartechnische Anlagen** Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen bei geneigten Dächern müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

Bei Flachdächern sind aufgeständerte solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) zulässig. Bei den Hauptgebäuden dürfen diese gem. Ziff. 1.2 die Gebäudehöhe um max. 2,0m überragen, sofern sie mindestens dem 1-fach Abstand ihrer Höhe (über der Gebäudehöhe) gegenüber den Außenwänden zurückversetzt angeordnet werden.

Bei Nebenanlagen und Nebengebäude (Garagen und Carports) dürfen solartechnische Anlagen die Attika nicht überragen.
- Stellplätze** Für die Anzahl, Situierung und Anordnung von Stellplätzen ist § 37 LBO Baden-Württemberg zu beachten.
- Nebenanlagen** Je Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 25 m³ und eine Traufhöhe von 2,20 m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (LBO) gewährleistet ist.
- Regenwasserbehandlung** Die Entwässerung wird als Modifiziertes Trennsystem ausgelegt.
Häusliches und betriebliches Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser wird gedrosselt direkt in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet.

Nicht behandlungsdürftiges Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf dem jeweiligen Baugrundstück über Retentionszisternen zurückzuhalten und gedrosselt mit maximal 0,2 l/s in den Regenwasserkanal zu leiten.

Die Retentionszisternen werden auf dem jeweiligen Baugrundstück im Zuge der Erschließungsarbeiten errichtet. Sie grenzen unmittelbar an die Baugrenze bzw. Keller und Tiefgaragen an. Bei den Hochbauarbeiten ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Oberflächenwasser der Tiefgaragenzufahrten kann in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
- Abgrabungen** Abgrabungen sind ausnahmsweise nur bei Typ II auf jeweils 2 Gebäude-seiten bis zu einer Breite von 2/3 (Aufsichtsfläche auf Geländehöhe) der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Das Gelände darf durch Aufschüttungen nur unwesentlich verändert werden. Aufschüttungen, z.B. für

Terrassen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m und einer Fläche bis 50 m² zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die hangseitig (Südseite) orientierten Geschosse im Bereich des Grundstücks 7:

Aufgrund des nach Süden hin stärker ansteigenden Geländes sind Abgrabungen Fassaden mit Aufenthaltsräumen auf die gesamte Fassadenbreite zzgl. 1/3 der Hausbreite für Böschungen und bis zu einer Tiefe (Abstand von der Fassade) von 7,0m (Aufsichtsfläche auf Geländehöhe) zulässig.

C. BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Stadt Laupheim plant die 1. Änderung des seit 2007 rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Mäuerle“ im Südosten des Stadtgebiets. Im Geltungsbereich boten zum einen die damaligen Eigentumsverhältnisse der Flurstücke und andererseits die geplanten Erschließungswege nicht die optimale Grundlage für die Erschließung des Plangebiets. In den letzten Jahren hatten sich die Eigentumsverhältnisse verändert, auch die Stadt konnte einen Teil der Flurstücke erwerben. Dies nahm die Stadt Laupheim zum Anlass, den derzeit lediglich auf drei Parzellen bebauten Bebauungsplan insgesamt nochmals zu untersuchen.

Grundlage für den Bebauungsplan war zunächst der städtebauliche Entwurf von Herrn Prof. Aldinger aus Stuttgart aus dem Jahr 2017. LARS consult erarbeitete hierzu ergänzend das Grünkonzept:



Abbildung 1: städtebaulicher Entwurf Prof. Aldinger mit Grünkonzept LARS consult / 2017

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wurden dabei folgende wesentliche Punkte überarbeitet:

- Erschließungssystem:
Wegfall der geplanten Verbindungsstraße Am Mäuerle zur neu geplanten Verbindungsstraße Steigle im Süden sowie Schaffung größerer Baufelder. Dadurch reduziert sich der Erschließungsanteil im Plangebiet insgesamt.

- Struktur der Baukörper:
Stärkere Rythmisierung und Abfolge der Baukörper mit „Adressbildung“ entlang der Straße Steigle durch kubische Mehrfamilienhäuser.
- Bautypologien:
Entwicklung von einfachen, kubischen Baukörpern mit klaren Vorgaben zur Baugestaltung (Fassadenbreite, Dachgestaltung) und einheitlicher Grundfläche entlang der Verbindungsstraße Steigle; Entwicklung von Gestaltungsleitideen für die weiteren Baufelder.
- Grünkonzept:
Durchgrünung in den Straßenräumen und zum Ortsrand sowie zur öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielfeld im Westen des Plangebietes.

Im Zuge der Rückmeldungen insbesondere von Bürgern sowie der Bundeswehr nach dem Verfahren §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB wurde das Konzept in der Entwurfsplanung nochmals in einigen Punkten überarbeitet:

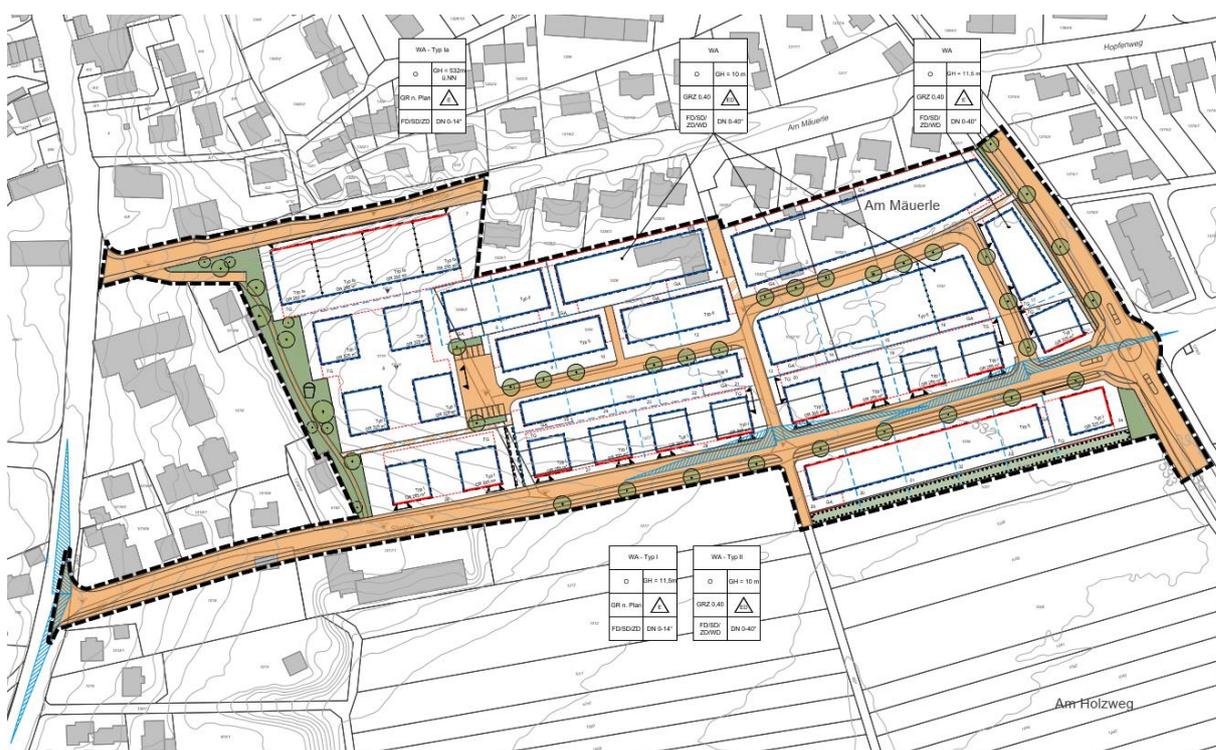


Abbildung 2: aktueller Stand des Bebauungsplans 2019

Wesentlichste Veränderung gegenüber dem Vorentwurf (Auslegungsbeschluss Vorentwurf vom 10.07.2017) ist der Wegfall der Punkthäuserreihe südlich der Straße Steigle sowie die Anpassung der Höhenentwicklung zur Einhaltung der Vorgaben der Bundeswehr. Die Punkthäuserzeile im Norden der Straße Steigle wurde in diesem Zuge dafür etwas dichter angeordnet (10 anstelle von 8 Gebäuden). Im Weiteren wurden die Bauräume und möglichen Gebäudetypologien im Mittelbereich zwischen den Punkthäusern und der Bestandsbebauung im Norden mit etwas mehr Spielraum für die

Bauwerber definiert. Der Straßenraum der Ost-West-Verbindungsstraße Steigle wurde bis zum künftig geplanten westlichen Anschluss an die Lange Straße durchgeplant.

Zielsetzung des Entwurfs bleibt aber die Schaffung eines neuen Bauquartiers mit einer ablesbaren, städtebaulichen Grundstruktur, welche insbesondere im Bereich nördlich der neu geplanten Ost-West-Verbindungsstraße Steigle zu einer Adressbildung im Südosten des Stadtgebiets werden soll. Auch bei den weiteren Baufeldern soll durch die Situierung der Baukörper und wenigen, aber prägnanten Gestaltungsleitlinien für die Bautypologien einerseits eine gewisse Vielfalt bei der Umsetzung der Gebäude, andererseits jedoch eine übergeordnete städtebauliche Struktur ablesbar bleiben.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller.

Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass „günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“.

Gemäß des gültigen grenzüberschreitenden Regionalplanes der Planungsregion Donau-Iller (1987) soll sich die „Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinde vollziehen“ (1.1.1). Im Wohnsiedlungsbereich umfasst diese „die Deckung des Bedarfs der Bevölkerung sowie eine nicht unverhältnismäßige Bevölkerungszuwanderung“.

2.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Laupheim

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Laupheim (Stand 2006) stellt für das Plangebiet bereits Flächen für die Wohnnutzung (W) dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt – eine Anpassung ist nicht erforderlich.

3 Das Baugebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich liegt im südöstlichen Teil der Stadt Laupheim und hat eine Größe von ca. 5,20ha.

Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende überwiegend von Wohnen geprägte Bebauung Am Mäuerle an. Im Osten verläuft die Hasenstraße mit überörtlicher Anbindefunktion, im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Plangebiet steigt vom Einmündungsbereich der Straße Am Mäuerle in die Lange Straße im Nordwesten bis zum geplanten Kreisverkehr Hasenstraße – Steigle im Südosten um ca. 16m an.

3.2 Aktuelle Nutzung

Aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mäuerle“ wurden im Norden drei Bauparzellen mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Weiteren befinden sich im Geltungsbereich unterschiedliche Nutz- und Naturflächen, welche im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes vom Planungsbüro Karin Schmid / Mittelbiberach detailliert aufgenommen und beschrieben wurden. Im Wesentlichen handelt

es sich hierbei um Acker- und Weideflächen, durchsetzt mit Ruderalflächen und Feldgehölzen sowie Streuobstwiesen.

Im Nordwesten befand sich die ehemalige Rösslebrauerei mit Zufahrt. Die Straße Steigle ist derzeit lediglich als schmale Verbindungsstraße ausgebaut.

3.3 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiet, Altlasten

Im Herbst 2005 wurde für das Plangebiet eine Baugrunduntersuchung vorgenommen (Baugrund Süd 25.11.2005).

Hieraus sind folgende wesentliche Punkte entnommen:

Geologie:

„Aus morphologischer Sicht handelt es sich um eine östlich der Rottum gelegene Hochfläche. Das Baugebiet liegt im westlichen Bereich an einer flach nach Westen einfallenden Hangflanke. Der zentrale und östliche Bereich des Bauareals liegt auf oben beschriebener Hochfläche. [...] Aus geologischer Sicht besteht der tiefere Untergrund aus den Gesteinen der tertiären Molasse. Darüber lagern die Schotter (Schmelzwasserkiese) der Mindel- und Haslacheiszeit. Diese waren während der Riß- und Würmeiszeit dem Permafrost und in den Zwischeneiszeiten der Verwitterung ausgesetzt, weshalb sie eine tiefgründige Verwitterungsdecke aufweisen. Zum Ende der Würmeiszeit wurden die Verwitterungsböden mit dem sog. Lößlehm überdeckt. Die oberste Schicht wird zum größten Teil von einer Ackerkrume gebildet. Im Bereich der ehemaligen Rösslebrauerei bilden aufgefüllte Böden den obersten Horizont.“

Grundwasserverhältnisse:

„Während des Bohrens wurde in keinem der Aufschlüsse Grundwasser festgestellt. In den Lößlehmablagerungen und im Verwitterungskies ist nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen mit geringen Schichtwassermengen zu rechnen.“

Niederschlagswasser:

„Es ist geplant, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Baugebietes zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche voraus. Der Untergrund muss die anfallenden Sickerwassermengen aufnehmen können. Die Versickerung kann direkt erfolgen oder das Wasser kann über ein ausreichend dimensioniertes Speichervolumen durch eine Sickeranlage mit verzögerter Versickerung in Trockenperioden dem Untergrund zugeführt werden.“

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen Am Mäuerle im Norden, Hasenstraße im Osten und Steigle im Süden bereits an das bestehende Erschließungssystem der Stadt Laupheim angebunden. Die Hasenstraße nimmt hierbei als Weiterführung der Kreisstraße K7518 mit direkter Anbindung

ins Stadtzentrum derzeit eine übergeordnete Funktion für das südöstliche Stadtgebiet ein. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße Am Mäuerle ist aktuell nur in Ostrichtung als Einbahnstraße befahrbar. Die Straße Steigle weist im aktuellen Ausbauzustand eine untergeordnete Anbindefunktion aus.

3.5 Bau- und Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebiets und auch daran angrenzend keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

4 Städtebauliches Konzept und Grünordnung



Abbildung 4: Vogelperspektive Blick von Südosten – Prof. Aldinger

Der durch das Büro Aldinger Architekten / Stuttgart erarbeitete Entwurf sah folgende wesentliche städtebauliche Leitlinien vor:

„Das Baugebiet ‚Am Mäuerle Änderung 1‘ in Laupheim liegt am Übergang vom Siedlungsrand zur freien Landschaft. In der besonderen Lage soll gleichermaßen die Bebauung zu einem geordneten Abschluss, der Stadteingang markiert und der Übergang zur Landschaft gestaltet werden.

Die vorhandene Bebauung zeigt wenig oder zumindest heterogene städtebauliche Strukturen auf. Aus diesem Grund versucht der Entwurf, durch klar ablesbare städtebauliche Strukturen lesbar und beruhigend zu wirken.

Entlang der Straße Steigle reihen sich punktförmige Wohnungsbauten mit 3-4 Geschossen. Die Anordnung der Punkthäuser bildet einen Rhythmus von Hofräumen und zeigt eine Abfolge vom öffentlichen zum privaten Raum auf. Diese Punkthäuser folgen im Westen der Topographie, schwingen aus und leiten in eine Zeilenbebauung am ‚Am Mäuerle‘ über. Dieser bauliche Rand an Geschosswohnungsbau umrahmt ein Gebiet in der Mitte, das sich sowohl für Einfamilien- und Doppelhäusern eignet als auch gereimte bzw. verkettete Typologien zulässt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Steigle für die Punkthäuser direkt, und im Gebiet durch eine untergeordnete Ringstraße und eine untergeordnete Stichstraße. Die untergeordneten Straßen sollen für reduzierte Ausbaugeschwindigkeiten vorgesehen werden.

Entlang der Straße Steigle soll das Radwegenetz in Laupheim durch Angebote für Radfahrer verbessert werden. Im Quartier werden die Straßen durch ein Fußwegenetz überlagert, um dem parkartigen Charakter zu entsprechen. Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht.

Die Gestalt der Gebäude wird von einer modernen, zeitgenössischen Architektur geprägt. Die öffentlich wirksamen Punktgebäude entlang des Steigle sollen kubisch wirken. Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser ist ein ähnliches Erscheinungsbild wünschenswert und wird über Anreize höherer Nutzung nahegelegt. Allerdings sind auch traditionelle Dachformen zulässig.

Insgesamt soll das Baugebiet „Am Mäuerle Änderung 1“ in Laupheim für verdichtete Wohnformen am Übergang von Stadt zu Landschaft werden und die Attraktivität der Stadt Laupheim in sich und im Umfeld steigern.“

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dabei ausgeschlossen. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe, wie z.B. Praxen oder Dienstleister zugelassen werden.

Durch diese Festsetzung soll der Charakter des überwiegenden bis allgemeines Wohnen im Umfeld des südöstlichen Ortsrands der Stadt Laupheim fortgesetzt werden.

5.2 Bautypologien

Besonderheit des städtebaulichen Entwurfs des Büros Aldinger ist, wie im vorigen Kap. 4 ausgeführt, die Entwicklung spezifischer Bautypologien, welche durch ihre Ausprägung, Stellung und Reihung dem Quartier einen eigenständigen Charakter mit hoher Qualität und Wiedererkennung verleihen sollen.

Maßgebend hierfür sind folgende Überlegungen aufzuführen:

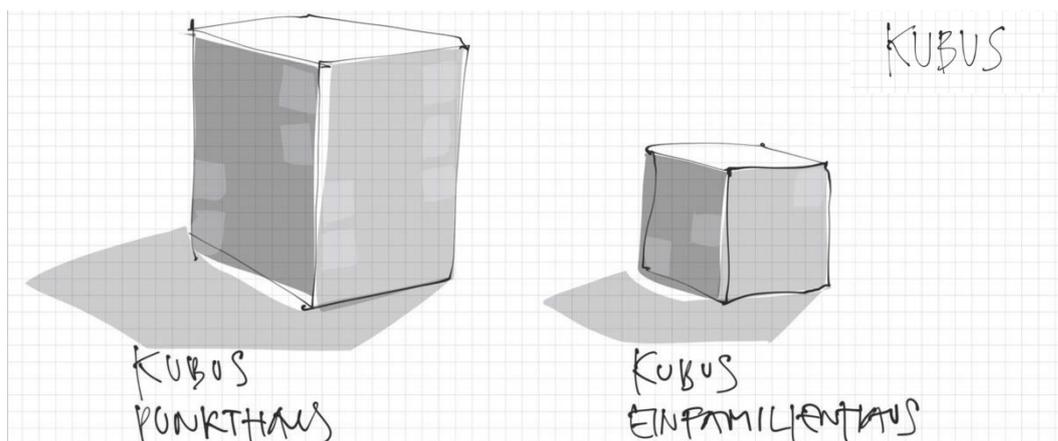


Abbildung 5: Bautypologien

Ausgehend von kubischen Baukörpern, wurden die Gebäude entlang der Straße Steigle als Punkthäuser (Typ I) sowie die weiteren Gebäude im Plangebiet (Typ II) weiter spezifiziert:

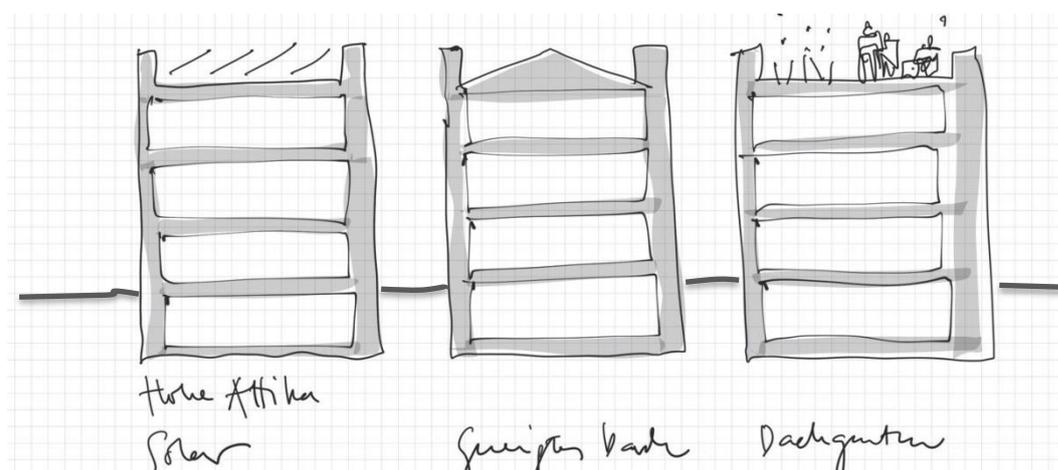


Abbildung 6: Punkthaus – Typ I, Ia und Ib

Bei den Punkthäusern (Typ I) ist das wesentliche Merkmal, dass die Gebäude entlang der Straße Steigle eine einheitliche Dachrandausführung mit umlaufender Attika ohne Überstand erhalten. Die Dachausbildung innerhalb der Attika ist flexibel und kann als Sattel-, Zelt- oder Flachdach ausgebaut werden.

Die Gebäude Typ II können bei einheitlich individueller Höhe mit Sattel-, Zelt-, Walm- oder Flachdach individueller gestaltet werden. Zielsetzung hierbei ist wie bei den Punkthäusern jedoch, eine grundsätzlich kubische Formensprache der Baukörper anzuvisieren. Auch die mögliche Anordnung von Doppelhäusern wurde im Sinne der städtebaulichen Gesamtfigur untersucht und definiert.

Insgesamt ließen sich für die gewünschten Baukörper gem. Ziff. 1.7 der Satzung folgende städtebaulichen Gestaltungsparameter für die Baukörper ableiten:

Gebäude Typ I, Ia und Ib

- Grundfläche gem. den Darstellungen in der Planzeichnung
- Gebäudehöhe gem. den Darstellungen in der Planzeichnung
- Das innenliegende Dach darf die Gebäudehöhe (= Attika) nicht überragen
- Balkone und Dachüberstände sind unzulässig; ausgenommen hiervon sind Überdachungen im Bereich der Hauseingänge
- TG – Zufahrten sind, sofern diese nicht in einem eigenständig umhausten Baukörper untergebracht werden, in das Gebäude zu integrieren.

Gebäude Typ II

- Die Fassadenbreite in Ost-West-Richtung ist auf 10 m Breite begrenzt. Bei Doppelhäusern ist ein Zwischenbaukörper mit min. 3 m zurückversetztem Versatz und einer Breite von 4-6 m (beide DH-Hälften zusammengerechnet) auszuführen

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen:

Die für die allgemeinen Baufelder festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung und der zulässigen Obergrenze für Allgemeines Wohnen nach § 17 BauNVO. Der Wert ist im Weiteren auch der bisherigen Festsetzung aus dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Mäuerle“ entnommen.

Für die Baufelder der Gebäudetypologie I, Ia und Ib wurde ein anderes Festsetzungselement gewählt. Die städtebauliche wichtige Figur soll hier gem. den vorigen Ausführungen einerseits durch die Rythmisierung und im Weiteren durch eine Abfolge möglichst korrespondierender Baukörper erreicht werden. Aus diesem Grund wurde für diese Baukörper eine jeweils einheitliche, grundstücksgrößenunabhängige Grundfläche (GR) definiert. Bezogen auf die Gesamtgrundstücksflächen wird sich die GRZ jedoch mit den oberirdischen, d.h. städtebaulich wirksamen Baukörpern jedoch nach wie vor im Rahmen der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO bewegen.

Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO wird für diese Typologie, welche auf Geschosswohnungsbau mit Tiefgaragen abzielt, der zulässige Überschreitungswert um 50% (d.h. GRZ 0,60 inkl. unterirdischer Bauteile) auf 0,80 erhöht. Zielsetzung ist hier idealerweise zusammengefasst über mehrere Baukörper unterirdische Tiefgaragen zu errichten um unerwünschte großflächige oberirdische Parkieranlagen zu vermeiden. Lage und Anordnung der möglichen Zufahrten sowie Regelungen zu Mindestüberdeckungen (zur Begrünung und Bepflanzung) der unterirdischen Bauteile außerhalb der Baukörper werden im Zuge der weiteren Planung noch getroffen werden.

Gebäudehöhen:

Gemäß den Überlegungen zu den grundsätzlichen Gebäudetypologien wurden im Plangebiet spezifische Obergrenzen für die Gebäudehöhen (GH) festgelegt. Hintergrund ist hier, dass auf eine städtebaulich wirksame Gesamthöhe bis zur Oberkante des Daches, unabhängig von der gewählten, zulässigen Dachform abgezielt wird:

Die Gebäudehöhe ist, sofern im Zuge der weiteren Planung keine verbindlichen Höhenbezugspunkte (z.B. durch Geländevermessung) definiert werden, auf die künftige Straßenplanung bezogen und für jeden Baukörper gem. den Vorgaben der Festsetzung unter Ziff. 1.2 der Satzung spezifisch zu ermitteln:

„Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden rechtwinkelig (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt +0,50 m ergibt die max. Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK EG) für die jeweilige Bauparzelle.“

Insgesamt zielt das städtebauliche Konzept auf eine einheitliche Gebäudehöhe bei den Punkthäusern entlang der Straße Steigle sowie bei den beiden Baufeldern für Geschosswohnungen entlang der Hasenstraße von 11,5m ab. Im Bereich der Bebauung Am Mäuerle ist ein Sockelbaukörper mit 4 aufgesetzten 3-geschossigen Zeilen vorgesehen.

Für alle weiteren Baufelder ist eine Gebäudehöhe von 10m vorgesehen, was zwei Geschosse und Dachgeschoss (als Vollgeschoss) ermöglicht.

5.4 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten. Ausgenommen hiervon sind die Gebäudeseiten mit Baulinien entlang der Straße Steigle sowie bei dem Baukörper Am Mäuerle. Durch die Setzung der städtebaulich gewünschten Baufluchtlinie entfällt hier unter Beachtung der weiteren Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung der Nachweis zur Abstandsfläche. Dies wird für vertretbar erachtet, da sich diese Gebäudeteile immer zum Straßenraum hin orientieren – eine Unterschreitung des Mindestabstandes von 0,4 H bis zur neu geplanten Straßenmitte ist im Übrigen nicht zu erwarten.

Fußend auf die gewünschte städtebauliche Figur und die vorigen Ausführungen sind alle Baufelder des Gebäudes Typ I, Ia sowie Ib entlang der Straße Steigle und im westlichen Plangebiet als knapp geschnittene Einzelbaufelder mit vorgegebener Rythmisierung definiert. Die weiteren Baufelder wurden mit größeren Baugrenzen zusammengefasst, um hier noch eine individuellere Ausgestaltung, z.B. mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

Die Baulinien wurden, wie ausgeführt, gezielt dort gesetzt, wo eine klare Formulierung eines gefassten Straßenraumes städtebaulich erwünscht ist.

5.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Das städtebauliche Konzept zielt auf ein sparsames Erschließungssystem ab. Hauptgedanke ist die Formulierung einer markanten Ost-West-Verbindung durch die Erweiterung und den Ausbau der Straße Steigle ab dem neu geplanten Kreisverkehr an der Hasenstraße. Der Straßenzug soll mit beidseitiger Anordnung von Fußwegen, einem Radweg, Längsparkbuchten und einer markanten Rythmisierung durch die Anordnung der Baumpflanzungen mittel- bis langfristig zu einer Querverbindung nach Westen zur Lange Straße ausgebaut werden.

Von dieser Achse ausgehend ist eine Ringerschließung nach Norden sowie einem Erschließungsstich nach Westen mit Wendemöglichkeit unter Beachtung der bereits bebauten Bereiche vorgesehen. Im Nordwesten wird die bestehende Erschließungsstraße Am Mäuerle übernommen. Eine Nord-Süd-Verbindung dieser beiden Straße ist nicht mehr vorgesehen; entlang der Westgrenze des Plangebiets wird ein öffentlicher Fußweg verlaufen, an welchem auch die Situierung eines Kinderspielplatzes geplant ist. Weitere, teils private, teils gewidmete Fußwege verbinden die bestehenden und geplanten Straßen im Plangebiet untereinander und schließen diese an das übergeordnete Rad- und Fußwegesystem an.

5.6 Grünordnung

Entlang der neu geplanten Straße Steigle sowie entlang der Hasenstraße ist die Anordnung einer einreihigen Baumallee geplant. Im Bereich der innenliegenden Erschließungsstraße sind versetzt angeordnete Baumstreifen vorgesehen, welche ebenfalls zur Anordnung von Längsparkplätzen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen sind.

Nach Westen und nach Süden im Bereich der Einzelgebäude sind Quartierseingrenzende Eingrünungen auf öffentlichem und auf Privatgrund geplant. Auf den Privatgrundstücken selbst ist zusätzlich je 500 m² bezogen auf die Grundstücksgröße mindestens ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

Nach Süden hin im Bereich der neu geplanten Einzelhäuser wurde eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind Hecken aus Nadelgehölzen aus ökologischen Gründen unzulässig. Zudem soll im Bereich zur offenen Landschaft eine mauerartige Bepflanzung ausgeschlossen werden.

5.7 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen aus dem angrenzenden Straßennetz (Steigle, Am Mäuerle, Hasenstraße, ...) sowie aus dem nahegelegenen Bundeswehrflughafen Laupheim ein, der sich südöstlich befindet. Als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wird daher eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau erforderlich (siehe Schalltechnische Untersuchung von emplan, Neusäß, Bearbeitungsstand: 01/2019, Projekt-Nr.: 2018 1069).

Verkehrslärm

„Die Berechnung der Schallemissionen für den Straßenverkehr erfolgt nach den RLS-90. Der Emissionspegel ist der Schalldruck-Pegel in 25 m Abstand zur Quelle bei einer mittleren Höhe von 2,25 m über Gelände.

Basis für die Berechnungen sind die Verkehrsmengendaten aus der Verkehrsuntersuchung der brenner BERNHARD ingenieure GmbH sowie die der Ingenieur Gesellschaft Verkehr GmbH & Co. KG jeweils für den Prognosehorizont 2030 (6)/(7) die von der Stadt Laupheim zur Verfügung gestellt wurden.

In der Tagzeit sind Pegel von bis zu 61 dB(A) an den straßenzugewandten Fassaden zu erwarten. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird damit um bis zu 6 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden kann der Orientierungswert eingehalten werden. Dies gilt ebenso für die ebenerdigen Außenwohnbereiche.

Zur Nachtzeit ergibt sich ein vergleichbares Bild. Die maximalen Überschreitungen von bis zu 8 dB(A) bleiben auf die straßenzugewandten Fassaden beschränkt.“

Bundeswehrflughafen

Als weitere Lärmquelle ist der ca. 600m östlich vom Plangebiet gelegene Militärflughafen der Bundeswehr in Laupheim zu nennen. Er ist derzeit Heimatbasis für das Hubschraubergeschwader 64 der Luftwaffe.

Wie im Schalltechnischen Gutachten von emplan aufgeführt, „[...] liegen keine Lärmkonturen im Sinne der Fluglärmsgesetzes, FlugLärmG [für den Flugplatzbetrieb] vor. Auch existiert seitens der Bundeswehr kein Datenerfassungssystem (DES) auf dessen Basis entsprechende Berechnungen hätten durchgeführt werden können. Daher wurde in Abstimmung mit Vertreter der Bundeswehr zur Ermittlung der Schallimmissionen eine Dauermessstation für rd. zwei Wochen eingerichtet, die den Regelbetrieb sowie Jetübungsflüge schalltechnisch abbilden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass während des Regelbetriebs in der Tagzeit ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) zu erwarten ist. In Zeiten mit Bundeswehrjetübungen ergibt sich ein Pegel von rd. 61 dB(A). Allerdings finden diese Übungsflüge nur ein-Mal in Jahr statt, so dass diese bezogen auf die verkehrsreichsten sechs Monate eines Jahres kaum zur Erhöhung des Beurteilungspegels führen. Während der Nachtzeit sind im ungünstigsten Fall Pegel von 52 dB(A) zu erwarten.“

In jüngster Vergangenheit fand jeweils eine Serie von Jet-Übungsflügen im Jahr statt, was entsprechend vom HSG 64 auf Nachfrage bestätigt wurde. Entsprechend der jüngsten Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 04.04.2019 kann eine Ausdehnung von Jet-Übungsflüge auf mehrere Intervalle im Jahr nicht ausgeschlossen werden. Im ungünstigsten Fall wären Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) am Tag entsprechend dem FlugLärmG möglich. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz berücksichtigen diesen Sachverhalt.

Weiterhin ist im Schalltechnischen Gutachten von Emplan beschrieben, dass „[d]ie Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht [...] tagsüber im Regelbetrieb eingehalten und in der Nacht um maximal 7 dB(A) überschritten [werden].“

Über die tatsächlichen zukünftigen Flugbewegungen kann keine abschließende Aussage getroffen werden. Der Flugbetrieb wird aufgrund der Planung und Entwicklung des Flugplatzes weiterhin zunehmen, sodass die Flugbewegungen zunehmen werden und somit auch mit erhöhtem Fluglärm zu rechnen ist.

Schallschutzmaßnahmen

„Aktive Schallschutzmaßnahmen sind vor dem Hintergrund der Art der Lärmquelle (Flugverkehr) bzw. der örtlichen Situation (Straßenverkehr) nicht möglich. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen daher Schallschutzmaßnahmen nur an den geplanten Gebäuden in Betracht. Hierzu zählt die Schaffung geschützter Außenwohnbereiche, der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den Schlafräumen in Verbindung mit einem entsprechenden baulichen Schallschutz.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Anzahl der Flugbewegungen mittel- bis langfristig im Vergleich zur Messung nach unten, aber auch nach oben abweicht. Da Prognosezahlen nicht vorliegen, soll daher für die Bemessung der Schallschutzmaßnahmen zur Berücksichtigung des Fluglärms die im FluglärmG aufgeführten Grenzwerte für die Tag-Schutzzone 2 von 63 dB(A) und für die Nachtschutzzone von 55 dB(A) angesetzt werden.

Die Regelungen zum Schallschutz wurden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die von einer Überschreitung betroffenen Fassaden sind in dem nachfolgenden Lageplanausschnitt (von emplan, Neusäß) aufgeführt:

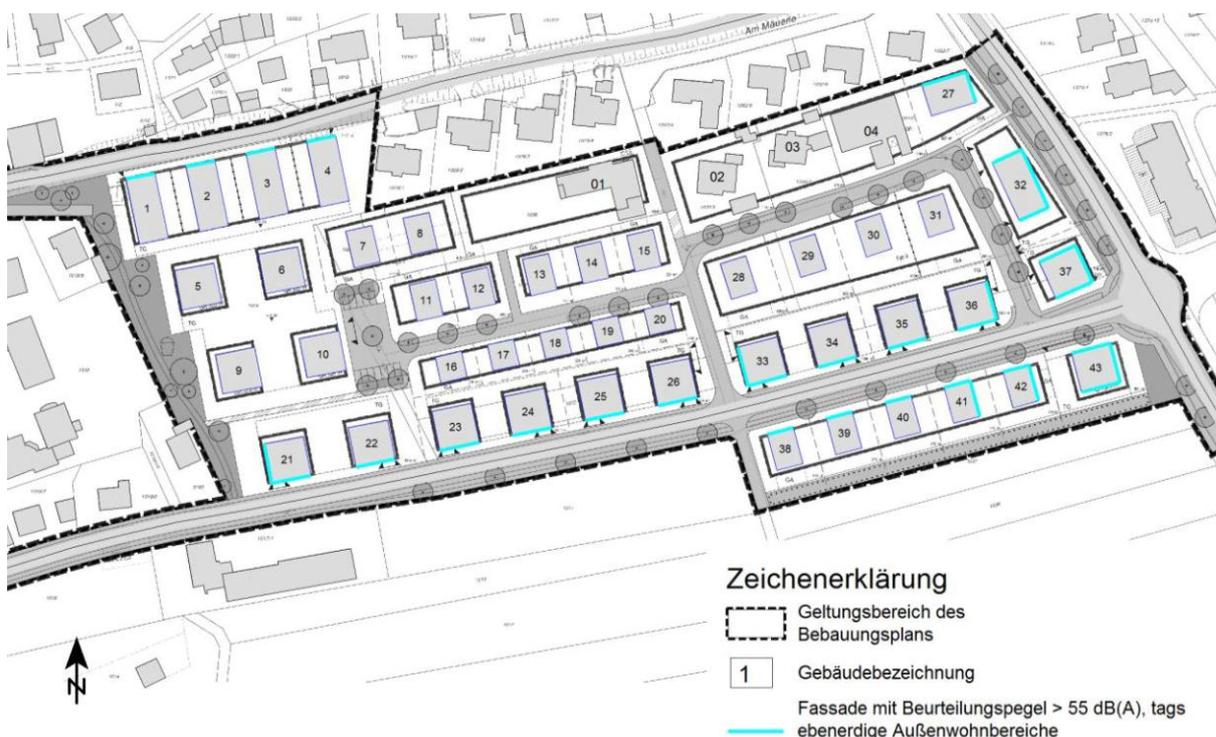


Abbildung 7: Kennzeichnung der Fassaden mit Beurteilungspegel > 55 dB(A), tags ebenerdige Außenwohnbereiche

Mit Realisierung des Bebauungsplans finden im Bereich der Hasenstraße erhebliche bauliche Eingriffe im Sinne der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung, 16. BImSchV statt. U. a. rückt die Hasenstraße näher an die bestehende Wohnbebauung im Osten heran. Sobald die technische Planung hierzu abgeschlossen ist, ist die Maßnahme entsprechend den Kriterien der 16. BImSchV zu beurteilen.

Betroffenheiten im Sinne der 16. BImSchV durch den Ausbau der Straße Steigle im Bereich der bestehenden schutzbedürftigen Nutzung sind auf fachlicher Sicht nicht zu erwarten.“

Schießanlage

In mindestens 730 m Abstand zum südöstlichen Rand des Plangebiets liegen die beiden offenen Schießanlagen des Schützenvereins 1864 Laupheim e. V. und der Kreisjägersvereinigung Biberach e. V. (auf FlNr. 1087 im Nahbereich zur Kreisstraße K 7582, südöstlich des Plangebiets). Die Schießstände sind Südwest-Nordost ausgerichtet, die Schützenstände liegen im Südwesten, d. h. geschossen wird Richtung Nordost. Die bestehende Wohnbebauung an der Neustadtallee liegt min. 630 m von der Schießanlage entfernt. Schießanlagen müssen dort heute die Anforderungen der 18. BImSchV (laut Mietvertrag) alternativ die der TA Lärm einhalten. Vor dem Hintergrund des größeren Abstandes des Bebauungsplan-Gebiets ist nicht zu erwarten, dass dort erhebliche Belästigungen im Sinne der 18. BImSchV bzw. der TA Lärm auftreten. Unabhängig hiervon weisen Schießgeräusche eine starke Richtcharakteristik in Schussrichtung auf. Das Plangebiet liegt mindestens im Winkel von 124° zur Schießbahn. Insofern sind nicht nur abstandsbedingte als auch richtungsabhängige Pegelminderungen im Vergleich zur bestehenden Bebauung gegeben. Ein Konfliktpotenzial auf Basis der immissionsschutzrechtlichen Ausgangssituation ist damit nicht gegeben. Eine Ermittlung der Schallimmissionen aus den Schießständen wird ausgehend von der o. a. Bestandsituation nicht erforderlich.

6 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Wesentliches Merkmal bei der Dachgestaltung sind die genannten Vorgaben zur Ausführung der Dächer bei den Gebäuden Typ I, Ia und Ib mit umlaufender Attika und zurückversetzt angeordneten, flachen oder flach geneigten Dächern hinter der Attika.

Für die Individualhäuser wurde ein größerer Spielraum mit Sattel-, Zelt-, Walm- und Flachdächern vorgesehen, bei welchen die Dachlandschaft wahrnehmbar sein wird. Daher wurden für diese Bereiche beim Typ II Ordnungsvorgaben zu möglichen Dachaufbauten, Materialien und Dachüberständen entwickelt – Zielsetzung hierbei ist, trotz einer größeren Vielfalt bei der Dachgestaltung insgesamt ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft im Quartier zu erreichen.

Im Weiteren umfassen die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zu Nebengebäuden, Abgrabungen und solartechnischen Anlagen auf den Dächern, welche eine gewisse Grundordnung in der individuellen Ausgestaltung und Weiterentwicklung der Baugrundstücke und der künftigen Nutzer bewirken sollen.

7 Artenschutz

Im Zuge der Planung wurde bereits eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen und im Umweltbericht dargestellt (Karin Schmid / Landschaftspflegerin – 24.01.2019) – Auszüge hieraus:

„Faunistische Erfassung

Am 16.03.2017 wurden die Gehölze (insbesondere die Obstgehölze) des Plangebietes in unbelaubtem Zustand hinsichtlich vogel- und fledermausrelevanter Strukturen z.B. auf Höhlen und Spalten kontrolliert (Tanja Irg, Dipl. Biologin). Bedeutende Stammhöhlen wurden jedoch nicht festgestellt.

Durch die Plangebietsänderung wurden die zu entfernenden Obstgehölze an der Straße „Steigle“ am 17.01.2019 ebenfalls untersucht. Ein Baum ist komplett abgestorben. Zwei haben mehrere Ast- und Stammhöhlungen (teilweise mit Mulm). Kotpillen von Totholzkäfern konnten jedoch nicht nachgewiesen werden.

Säugetiere:

Die bestehenden Gehölze bieten keine Quartiermöglichkeit für Fledermäuse. Ebenso die stark zerfallene Hütte und der Unterstand in der Mitte der Weide.

Auch die Scheune an der Straße „Steigle“ ist als Winterquartier nicht geeignet, da keine frostfreien Bereiche vorhanden sind. Es ist jedoch nicht ganz auszuschließen, dass vereinzelte Zwergfledermäuse die vorhandenen Spalten als Sommerquartier nutzen, daher ist ein Abriss im Zeitraum von Oktober bis Februar zu tätigen.

Das restliche Plangebiet sowie das weitere Umfeld sind lediglich als potentiell Jagd- und Nahrungshabitat zu nennen.

Reptilien:

Als xerotherme Art lebt die streng geschützte Zauneidechse (Lacerta agilis) in sonnenexponierten Habitaten, vor allem an Südhängen von Bahndämmen, Grabenrändern, Feldrainen und auf Ödland. Geeignete Lebensräume sind wärmebegünstigt, bieten aber gleichzeitig Schutz vor zu hohen Temperaturen.

Ein Vorkommen der Zauneidechse kann daher im westlichen Bereich der ehemaligen Brauerei, mit dem Mosaik aus Kiesflächen und Brachestadien, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Es wurden 4 Begehungen im Hinblick auf das Vorkommen der Zauneidechse gemacht (siehe Umweltbericht). Bei sämtlichen Begehungen konnten keine Nachweise erbracht werden.

Auch bei der Nachuntersuchung am 30.08.2017 nicht (auf einer anderen Referenzfläche in Laupheim konnten an diesem Tag mehrere Jungtiere beobachtet werden, es herrschten also beste Bedingungen).

Amphibien:

Es befinden sich keine Gräben oder andere temporäre Gewässer auf der Fläche oder in näherer Umgebung womit ein Vorkommen von Amphibien ausgeschlossen werden kann.

Schmetterlinge:

Aufgrund der vorhandenen Strukturen (im Bereich des landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackers und Grünlands mit angrenzenden Feldgehölzen) sind Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

Auf den relativ jungen Brachflächen der ehemaligen Brauerei konnten bei allen Begehungen ebenfalls keine Nachweise relevanter Arten erbracht werden.

Vögel:

Das Untersuchungsgebiet wurde am 30.04.2017, 05.05.2017, 10.05.2017, 05.06.2017 und am 08.06.2017 hinsichtlich der Vorkommen von Brutvögeln untersucht.

Das Untersuchungsgebiet weist lediglich Vogelarten auf, die für den Rand des Siedlungsbereiches typisch sind (Siehe Umweltbericht).

Von den 25 erfassten Vogelarten können lediglich Grünfink, Buchfink, Haussperling, Feldsperling, Kleiber, Mönchsgrasmücke und Amsel als Brutvogel im Untersuchungsgebiet genannt werden.

Nicht angetroffen wurden erwartete Arten wie Zaunkönig, Heckenbraunelle, Grauschnäpper oder Goldammer.

Südlich der Straße „Steigle“ konnten auf den Ackerflächen im Abstand von rund 200 m keine Brutvorkommen der Feldlerche nachgewiesen werden.

Insgesamt gesehen besteht ein Großteil des Plangebietes aus den Biotoptypen des Siedlungsbereiches und intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Acker und Grünland), welche im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere als relativ artenarm angesehen werden können.

Als bedeutsam können einzelne Bereiche der Brachfläche des ehemaligen Brauereigeländes eingestuft werden, sowie die randlichen Gehölzstrukturen im Westen und Osten, da diese überwiegend aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zusammengesetzt sind.

Ein Bereich besonderer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, inkl. der biologischen Vielfalt, stellt der Streuobstbereich im Nordosten des Geltungsbereiches dar.

Somit ist die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt von bereichsweiser hoher bis mittlere Bedeutung und damit gegenüber einer zukünftigen Bebauung entsprechend hoch bis mittel empfindlich.“

8 Umweltbericht

Gem. § 2a BauGB wurde zur Begründung ein gesonderter Umweltbericht erstellt ((Karin Schmid / Landschaftspflegerin – 24.01.2019) – Auszüge hieraus):

„Durch die geplante Änderung wird die noch verfügbare Wohnbaufläche um rund 1.187 m² (Nettobauland) reduziert. Durch den Ausbau der Straße „Steigle“ kommt es zu einer Vergrößerung der Verkehrsflächen um rund 1.196 m². Die Gesamtversiegelung zur ursprünglichen Planung bleibt somit fast identisch.

Im Vergleich zur ursprünglichen Planung sind mehr Baumpflanzungen entlang der Haupterschließungs- und Nebenstraßen auf öffentlichen Grünflächen geplant. Da die Gesamtversiegelung zur ursprünglichen Planung nahezu identisch ist, ergibt sich aus der Biotopwertdifferenz zwischen alter und neuer Planung in der Gesamtbilanz ein Guthaben von + 710 Ökopunkten. Diese werden dem Ökokennto der Stadt Laupheim gutgeschrieben.

Fazit:

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ unter Beachtung der landschaftspflegerischen Maßnahmen, artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu verzeichnen sind und somit insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.“

9 Versorgung des Plangebiets

Das Baugebiet wird durch die Stadt Laupheim erschlossen. Die Wasserver- und Abwasserentsorgung ist damit sichergestellt. Das Baugebiet wird an das bestehende Strom- und Telefonnetz angebunden werden.

Die Abfallbeseitigung und der Winterdienst erfolgt durch das örtliche Abfuhrunternehmen und Räumungsdienst.

Niederschlagswasser soll soweit als möglich, vor Ort versickert werden.

Für die Situierung, Anzahl und Anordnung der Stellplätze ist § 37 der LBO Baden-Württemberg anzuwenden.

10 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m²	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrs- und Erschließungsfläche / Wege	14.292	27,4
- davon Bestand Straße	7.810	15,0
- davon Fußwege	513	1,0
Öffentliche Grünflächen inkl. Spielplatz	2.132	4,1
Private Baugrundstücke	35.798	68,5
Gesamtfläche Geltungsbereich	52.222	100,0