

# **Bebauungsplan**

## **"Müssenweg II"**

in Laupheim - Untersulmetingen

### **Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften**

Stand: 13.09.2017

Ergänzt: 26.01.2018

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: § 46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

**Planzeichenverordnung (PlanZV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

# **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanZV]

## **1.1 Art der baulichen Nutzung**

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

### **Grundflächenzahl (GRZ) [§ 19 BauNVO]**

Die Grundflächenzahl ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt (0,4).

### **Anzahl der Vollgeschosse [§ 20 BauNVO]**

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt (II).

### **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)**

Die Oberkante Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf maximal 0,40 m über dem höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege), gemessen in der Mitte des Gebäudes, liegen. Ausnahmen können bei schwierigen Geländeverhältnissen, in Absprache mit der Bauverwaltung der Stadt Laupheim, zugelassen werden.

### **Gebäudehöhe (GH) als Höchstgrenzen [§§ 16 und 18 BauNVO]**

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (Rohfußboden) und beim geneigten Dach die Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut sowie beim Flachdach die Oberkante (OK) Attika.

Die zulässige Gebäudehöhe ist im Planteil als Höchstmaß festgesetzt (8,4 m).

## **1.3 Bauweise**

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO]

### **offene Bauweise**

Abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO sind Garagen und Nebengebäude an den Nachbargrenzen bis zu einer Wandfläche von 30 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie die übrigen Werte aus § 6 (1) LBO nicht überschreiten.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

## 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO]

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenze kann als Ausnahme durch untergeordnete Bauteile im Sinne der LBO überschritten werden.

**Stellplätze und Garagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in Absprache mit der Bauverwaltung der Stadt Laupheim, zugelassen werden. Davon unberührt ist die private Grünfläche.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit der Zufahrtsseite folgende Mindestabstände einzuhalten:

Garagen: 6,0 m zur Zufahrtsseite

Carports: 2,0 m zur Zufahrtsseite

Ansonsten ist zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie Gehwegen ein Schrammbord mit 0,5 m einzuhalten.

### **Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO]

Soweit auf dem Baugrundstück Nebenanlagen errichtet werden, gelten hierfür folgende Regelungen:

- Geräteschuppen mit einer Größe von höchstens 15 m<sup>3</sup> umbauten Raumes sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind nur aus Holz oder dem gleichen Material wie die Außenwände des Hauptgebäudes zugelassen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu Gehwegen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

## 1.5 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

## 1.6 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]

Die privaten Grünflächen sind im Lageplan festgesetzt. In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

## 1.7 Stellung baulicher Anlagen

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

### **Firstrichtung**

Firstrichtung laut Eintrag im Planteil. Ausnahmen für die optimale Ausrichtung zur Nutzung einer Solar- bzw. Photovoltaikanlage, können in Absprache mit der Bauverwaltung der Stadt Laupheim zugelassen werden.

## 1.8 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

[§ 9 (1) Nr. 6 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO]

Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen ist begrenzt.

Einzelhäuser:	3 Wohnungen
Doppelhaushälfte:	2 Wohnungen

## 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 oder müssen eine entsprechende Beschichtung haben.

### **Boden**

Zur Vermeidung des Verlusts von Oberboden haben ein profilgerechter Abtrag, eine fachgerechte Zwischenlagerung und ein ordnungsmäßiger Wiedereinbau zu erfolgen. Nach Abschluss der Oberbodenarbeiten ist eine Tiefenlockerung vorzunehmen.

### **Außenbeleuchtung**

Als Außenbeleuchtung sind nur blendfreie Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

### **Artenschutz**

Zum allgemeinem Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten:

- Um eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Flächen auszuschließen, sind die Auswirkungen der Bautätigkeit soweit wie möglich auf den eigentlichen Eingriffsraum zu konzentrieren.
- Um Einzelbäume innerhalb der bauzeitlich beanspruchten Flächen zu erhalten, werden sie vor Bodenverdichtung im Wurzelbereich und vor Stammverletzungen geschützt.
- Die Gehölzentnahme wird auf das absolut notwendige Maß beschränkt.

- Gehölzrodungen oder Rückschnitte erfolgen gemäß § 39 (5) BNatSchG im Winterhalbjahr, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei baumhöhlenbewohnenden Tierarten (z.B. Fledermäuse) wurden die an das Plangebiet angrenzenden Bäume auf evtl. vorhandene Baumhöhlen und bereits kontrolliert. Es sind keine Höhlenbäume vorhanden.

## 1.10 Pflanzgebote

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Grün- und Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind hochstämmige und heimische Bäume zu verwenden. Pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (s. Pflanzlisten 1 bis 3).

auf den privaten Grünflächen:

Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern auf mind. 1/3 der Fläche in gruppenweiser Anordnung. In diesem Bereich sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig (vgl. Pflanzliste Nr. 1 bis 3).

Pflanzliste ist angehängt.

## 1.11 Sonstige Festsetzungen

**Räumlicher Geltungsbereich** [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

# 2 Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO]

## 2.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr.1 LBO]

### **Dachform**

Es sind grundsätzlich alle Dachformen zulässig.

Eine Dachneigung ist bis 38° zulässig.

### **Dachaufbauten**

Je Dachfläche sind maximal zwei Gauben zulässig. Die Breite der Einzelgauben (ausgenommen Schleppgauben) darf maximal 3,0 m nicht überschreiten. Zusammengerechnete Breite aller Dachaufbauten (Gauben, Widerkehre, Dacheinschnitte) maximal 40 % der Länge der betreffenden Traufe. Je Dachseite ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.

## **2.2 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.

## **2.3 Aufschüttung und Abgrabung**

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von jeweils 0,50 m zulässig oder bis zur Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen. Darüber hinaus sind an maximal zwei Hauswänden Abgrabungen für Lichtgräben zulässig, wenn sie 75 % der jeweiligen Wandlänge nicht überschreiten.

Ausnahmen können bei schwierigen Geländebedingungen in Absprache mit der Bauverwaltung der Stadt Laupheim zugelassen werden.

## **2.4 Einfriedungen**

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Sichtschutzwände in Höhe von 1,80 m dürfen auf einer Länge von insgesamt 6,00 m (auf die gesamte Grundstücksgrenze) ohne Abstand zur Grenze aufgestellt werden. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit allen Einfriedungen ein Schrammbord von 0,50 m einzuhalten.

Einfriedungen richten sich grundsätzlich nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg.

## **2.5 Werbeanlagen**

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Anlagen der Außenwerbung sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fläche maximal 0,5 m<sup>2</sup>.

## **2.6 Versorgungsleitungen**

[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **2.7 Antennen**

[§ 74 (1) Nr. 4 LBO]

Außenantennen auf den Gebäuden sind nicht zulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ansonsten ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig.

# **3 Hinweise**

## **3.1 Bodenschutz**

Der beim Bau gewonnene Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwerten.

Bodenversiegelungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Vor Baubeginn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

## **3.2 Grundwasserschutz**

Für Erdsondenbohrungen besteht eine Bohrtiefenbeschränkung bei 282 m.

## **3.3 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.

## **3.4 Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, die Dachflächen mit Gräsern und Wildkräutern extensiv zu begrünen.

## **3.5 Fassadenbegrünung**

Es wird empfohlen, zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse eine Fassadenbegrünung durchzuführen.

### **3.6 Immissionen**

Vereinzelte Fluglärm, hervorgerufen durch überfliegende Hubschrauber, gerechnet werden. Die Planung wurde in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt. Somit bestehen keine Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden.

In der näheren Umgebung finden sich landwirtschaftliche Betriebe. Zudem grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. Immissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft und Landbewirtschaftung (Gerüche, Staub, Lärm) sind hinzunehmen.

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 bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

### **3.7 Flugsicherheit**

Der Geltungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Laupheim. Der Einsatz von Kränen ist gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d einzureichen, da es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

### **3.8 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.

### **3.9 Kabeltrassen**

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

### **3.10 Energieversorgung**

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Verwendung eines hohen Anteils an regenerativen Energien empfohlen.

### **3.11 Bestandteile des Bebauungsplans**

Maßgebend für den Bebauungsplan sind

- der Geltungsbereich im Maßstab 1:1000 in der Fassung vom 10.02.2017,
- die Planzeichnung in der Fassung vom 11.09.2017,
- die Textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.09.2017, geändert am 26.01.2018  
sowie
- die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.09.2017, geändert am 26.01.2018

Ausgefertigt:

Laupheim, den 06.03.2018

Gerold Rechle  
Oberbürgermeister

## **4 Anhang**

### **Pflanzlisten**

#### **Pflanzliste 1**

Bäume II. Ordnung für private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen;  
empfohlene Pflanzgröße 12-14

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvester	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
o.ä.	

#### **Pflanzliste 2**

Regionaltypische Obsthochstämme für private Grünflächen  
empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 8-10

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Bitterfelder	Bartholomäusbirne	Hauszwetschge
Bohnapfel	Fasslesbirne	Lukas Frühzwetschge
Gewürzluiken	Bayerische Jagdbirne	Schöne aus Löwen
Glockenapfel	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Maunzenapfel	Palmischbirne	o.ä.
Schwäbischer Rosenapfel	o.ä.	

#### **Pflanzliste 3**

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen für private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen;  
empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100-150

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
o.ä.	Wildrosen in Sorten