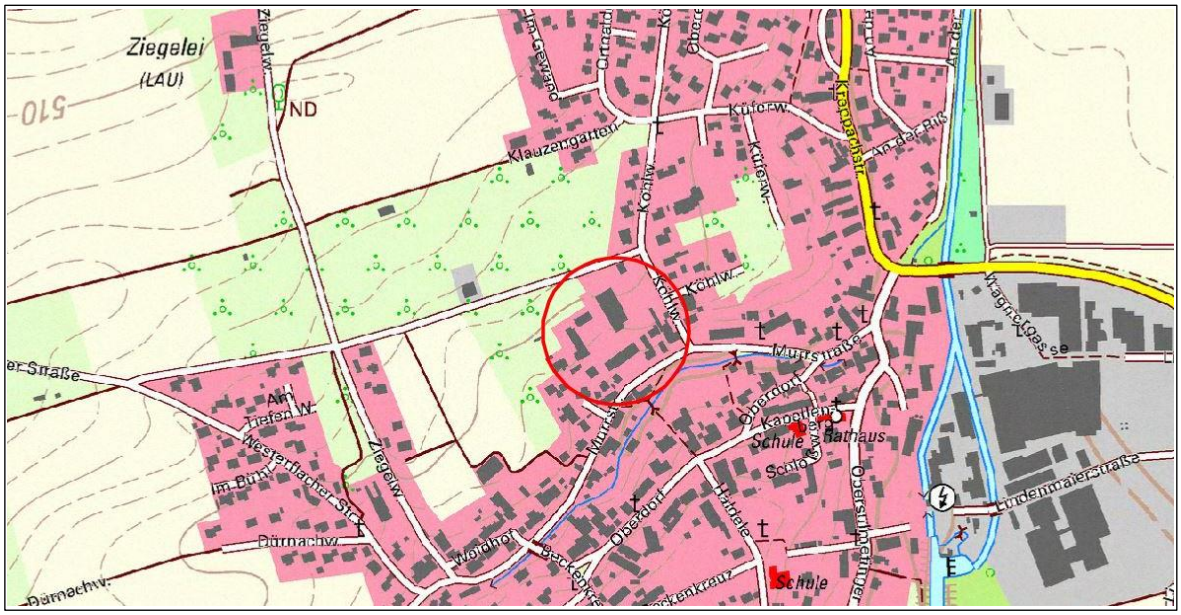
Große Kreisstadt
Stadt Laupheim

Amt für Stadtplanung
und Baurecht

Bebauungsplan
„Hinter den Gärten“
in Untersulmetingen



Inhalt

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit
  Artenschutzrechtlicher Einschätzung
  und Immissionsschutzfachlicher Stellungnahme

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 16.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hinter den Gärten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 16.11.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Hinter den Gärten" beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 20.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 07.09.2020 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.11.2020 bis 08.01.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.11.2020 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 07.09.2020 bis zum 08.01.2021 gebeten.

5. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 15.03.2021 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Hinter den Gärten" gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 18.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 15.02.2021 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.03.2021 bis 26.04.2021 öffentlich ausgelegt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2021 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 15.02.2021 bis zum 26.04.2021 gebeten.

8. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 14.06.2021 den Bebauungsplan "Hinter den Gärten" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.02.2021 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 03.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Laupheim, den 05.07.2021

Bebauungsplan
„Hinter den Gärten“
in Untersulmetingen

Textteil

In der Fassung vom 15.02.2021

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

Gemäß § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim den Bebauungsplan „Hinter den Gärten" in öffentlicher Sitzung am 14.06.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter den Gärten" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten" besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 15.02.2021 und dem textlichen Teil in der Fassung vom 15.02.2021 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 15.02.2021.

§ 3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Hinter den Gärten", bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.02.2021 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 15.02.2021, dem Gemeinderatsbeschluss vom 14.06.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den 01.07.2021

STADT LAUPHEIM

Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten" der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 03.07.2021 in Kraft.

Laupheim, den 05.07.2021

STADT LAUPHEIM

Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO]

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:

1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet** [§ 4 BauNVO]

Im Planteil wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Allgemein zulässig sind dabei folgende Nutzungen:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Unzulässig sind:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO]

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

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

1.2.2 **Zahl der Vollgeschosse** [§ 20 (1) BauNVO]

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt (II bzw. III).

1.2.3 **Gebäudehöhe (GH)** [§ 18 BauNVO]

Bei geneigten Dächern ist die Gebäudehöhe der oberste Abschluss der Dachhaut (First).

Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

Die zulässige Gebäudehöhen sind als absolute Höhen in m ü. NN als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 Bauweise

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

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:

1.3.1 **offene Bauweise (o)** [§ 22 (2) BauNVO]

Im Plangebiet wird gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone eine offene Bauweise festgesetzt (o).

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED) zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen, aber nur innerhalb der Umgrenzungslinien für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO]

Innerhalb der, in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Garagen, Stellplätze und Carports zulässig.

1.6 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt:

1.6.1 Öffentliche und Private Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

1.7 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Die privaten Grünflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt:

1.7.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsgrün“, „Ortsrandeingrünung“ und „Streuobstwiese“ festgesetzt.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind bauliche Anlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Sie sind als straßenbegleitende Grünflächen oder Beete zu begrünen. Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig.

In der privaten Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ sind bauliche Anlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Einfriedungen sind gemäß Ziff. 3.4 zulässig. Für die Erschließung der Baugrundstücke des Baufensters 3 darf die private Grünfläche pro Baugrundstück an einer Stelle auf einer Breite von 5,0 m unterbrochen werden. Für die private Grünfläche gilt zudem ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pfg. 1), siehe hierzu Ziff. 1.10.1.

In der privaten Grünfläche „Streuobstwiese“ sind bauliche Anlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Für die private Grünfläche gilt zudem ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pfg. 2), siehe hierzu Ziff. 1.10.2.

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.8.1 Maßnahmen für den Artenschutz

Zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sind folgende allgemeine Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten:

<u>M1: Anbringung von 12 Vogelkästen für höhlenbewohnende Vogelarten</u>
Zur Stützung des Bestandes werden mindestens 12 für höhlenbewohnende Vogelarten geeignete Nistkästen in den umliegenden Gehölzen aufgehängt z.B. Fa. Hasselfeldt, Fa. EMBA, Fa. Schwegler. Um möglichst vielen höhlenbrütenden Vogelarten eine Brut zu ermöglichen, müssen die Nisthilfen mit zwei unterschiedlichen Öffnungsgrößen versehen sein:
Je 6 x 45 mm Durchmesser Einflugloch (Starenhöhle)
Je 6 x 32 mm Durchmesser Einflugloch (Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen-, Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper, Wendehals, Feld- und Haussperling, Fledermäuse)

Aufhängung 1,80 – 3 m Höhe, Kastenabstand ca. 15,00 m, möglichst in benachbartem Altbestand, 1 x jährlich Reinigung im Herbst.

M2: Anbringung von Fledermauskästen
Durch die Rodung des Obstbaumbestandes kommt es zu einer Verringerung des Quartierangebots (z. B. für Tagesruheplätze). Es wird daher die Anbringung von 3 Fledermauskästen im räumlich-funktionalen Zusammenhang auf geeigneten Flächen empfohlen (in den umliegenden Gehölzen).

3 x Fledermaushöhle 2F (universell) aus Holzbeton

Aufhängung 1,80 – 3,00 m Höhe, Kastenabstand ca. 15,00 m, möglichst in benachbartem Altbestand, 1 x jährlich Reinigung im Herbst.

M3: Anbringung von 30 Nisthilfen für Rauchschwalben
Der Verlust von 20 Rauchschwalbennester (Abriss des Viehstalls) muss mit 30 Kunstnestern ausgeglichen werden. Die Kunstnester werden in bereits von Rauchschwalben frequentierten Ställen angebracht (die vorhandenen Populationen werden so gestärkt – die Akzeptanz von Nisthilfen in einer bereits bestehenden Kolonie ist sehr groß).

5 x Doppelnest Stallgebäude Kreppachstraße 14 in Untersulmetingen
10 x Doppelnest Stallgebäude Obersulmetingerstraße 7 in Untersulmetingen

M4: Neupflanzung von insgesamt 18 Streuobstbäumen (Flst. 526, Gemarkung Untersulmetingen)
Durch das Vorhaben kommt es zu einer Verkleinerung der Kernfläche im Biotopverbund. Durch die ergänzende Neupflanzung von Obstbäumen und damit einhergehenden Aufwertung der Streuobstwiese auf dem Flurstück 526 wird der Eingriff kompensiert. Diese Flächen können die ökologischen Wechselbeziehungen in der Landschaft übernehmen, da sie im räumlichen und ökologischen Zusammenhang zur Eingriffsfläche stehen. Für die Vögel und Fledermäuse im Gebiet ergeben sich durch die Neuanpflanzungen von Streuobst langfristig gesicherte, zusätzliche Jagd- und Nahrungsbereiche.

Als Pflanzmaterial sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden.

9 x Pflanzung von Obsthochstämmen bereits im Jahr 2019
9 x Pflanzung von Obsthochstämmen im März 2020

M5: Erhalt von 6 Streuobstbäumen im nordwestlichen Geltungsbereich + Erhalt eines Obstbaums im nordöstlichen Geltungsbereich (Flst. 493, Gemarkung Untersulmetingen)

1.8.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

1.8.3 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.

1.8.4 Schutz des Grundwassers

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.8.5 Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Natriumniederdruckdampf- oder LED-Leuchtmittel mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

1.9 Gehrecht

[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Im Planteil ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf einer Breite von 2,00 m festgesetzt.

1.10 Pflanzgebote

[§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Bei Umsetzung der Pflanzgebote ist § 16 (1) Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen. Die vorzunehmenden Pflanzungen stellen u. a. einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Biodiversität dar und sind deshalb dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die jeweils zugehörigen Pflanzlisten sind unter Ziffer 2.2.1 zu finden.

1.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg. 1)

Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist zum Aufbau einer lockeren Feldhecke mit Einzelbäumen als Ortsrandeingrünung vorgesehen. Der Bereich ist auf mindestens ⅔ der Fläche zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Gehölzartenauswahl sind vorrangig die aufgeführten heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Das festgesetzte Pflanzgebot 1 darf für Zugänge und Zufahrten auf einer Länge von 5,00 m je Grundstück unterbrochen werden.

1.10.2 Pflanzgebot 2 (Pfg. 2)

Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist zum Aufbau einer ökologisch wertvollen, artenreichen, extensiven Streuobstwiese im heimischen Obstbaumhochstämmen vorgesehen (Pflanzdichte: 1 Baum pro 100 m² Pflanzgebotsfläche). Die Streuobstweise ist mit einer 1-2 schürigen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts zu unterziehen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten (Pflege- und Erhaltungsschnitt) und bei Abgang durch die gleiche Art zur ersetzen.

1.10.3 Pflanzgebot 3 (Pfg. 3)

Die nicht baulich genutzten Flächen der Grundstücke sind als Gärten anzulegen. Die Grün- und Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Pflanzen anzulegen. Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Baum gemäß Pflanzliste 1 und 2 (siehe hierzu ab Ziff. 2.2.1) zu pflanzen. Die Pflanzung ist außerhalb der privaten Grünflächen vorzunehmen.

1.10.4 Pflanzgebot (Anpflanzen von Bäumen)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume der Artenliste II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.11 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

2.1 Pflanzlisten

2.1.1 Pflanzlisten

Bäume II. Ordnung
für private und öffentliche Grünflächen; empfohlene Pflanzgröße: Hochstämme 12-14

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

Obstbaumhochstämme
für Streuobstwiese: Hochstämme

Apfel	Roter Eiserapfel
	Pfaffenhofer Schmelzling
	Rheinischer Bohnapfel
	Schöner aus Wiltshire
	Schöner aus Boskop
	Kesseltaler Streifling
	Goldparmäne
Birne	Weißenhorner Birne
	Schweizer Wasserbirne
Kirsche	Große schwarze Knorpel
Walnuss	Juglans regia
Zwetschge	Wangenheim
Wildobst	
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere o.ä.

2.1.2 Saatmischung für private Grünfläche

z.B.:

- von Rieger-Hofmann GmbH (In den Wildblumen 7, 74572 Raboldshausen)
- von Saaten Zeller (Erftalstraße 6, 63928 Riedern)

RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland Variante 1 Ansaatstärke: (3-7 g /m²) findet Verwendung für Ausgleichs- und Biotopentwicklungsflächen an Verkehrswegen, extensiv genutzten und gepflegten Flächen im öffentlichen Grün. Empfohlen werden 1-2 Schnitte im Jahr.

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche bekannt.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Vor Baubeginn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

2.3 Denkmalschutz

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zum Vorschein kommen oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) wird hingewiesen.

2.4 Kabeltrassen

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsauskünfte bei den entsprechenden Trägern einzuholen

2.5 Maßnahmen zur Einbruchhemmung

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.

2.6 Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle

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 (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 150 m voneinander betragen.

Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.

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

2.7 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016. Abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben im m über Normal Null).

B SATZUNG NACH LANDESBAUORDNUNG

Gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten" in öffentlicher Sitzung am 14.06.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten" bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 15.02.2021 und dem textlichen Teil vom 15.02.2021. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 15.02.2021.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten", bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.02.2021 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 15.02.2021, dem Gemeinderatsbeschluss vom 14.06.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den 01.07.2021

STADT LAUPHEIM

Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten" der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 03.07.2021 in Kraft.

Laupheim, den 05.07.2021

STADT LAUPHEIM

Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

3.1.1 Hauptgebäude

Folgende Dachformen, Dachneigungen und sonstige Anforderungen an die Dächer sind innerhalb des Plangebiets differenziert nach Baufenster (Baufenster 1 bis 3) vorgesehen.

Dachform	Dachneigung	Sonstige Festsetzungen
Baufenster 1: Satteldach (SD) Flachdach (FD)	 25° - 40 0° - 7°	Flachdächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern extensiv zu begrünen und zu unterhalten
Baufenster 2: Satteldach (SD) Flachdach (FD)	 25° - 40 0° - 7°	Flachdächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern extensiv zu begrünen und zu unterhalten
Baufenster 3: Satteldach (SD) Flachdach (FD)	 25° - 40 0° - 7 °	Flachdächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern extensiv zu begrünen und zu unterhalten

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zulässig. Die zusammengerechnete Breite aller Dachaufbauten (Gauben, Widerkehre, Dacheinschnitte) darf maximal 50 % der Länge der betreffenden Traufe betragen. Je Dachseite ist nur eine Art von Dachaufbau zulässig. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m Abstand zu den jeweiligen Giebelseiten einhalten.

3.1.3 Garagen und Carports

Dächer von Garagen und Carports sind als extensiv begrüntes Flachdach (min. 12 cm Substratschicht) auszuführen.

3.1.4 Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Dächer sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende bzw. nicht spiegelnde Materialien in den Farbräumen rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig.

Bei geneigten Dächern (SD) ist eine Dachbegrünung ebenfalls zulässig.

3.1.5 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude und Garagen zulässig. Bei geneigten Dächern (SD) dürfen die entsprechenden Anlagen nicht aufgeständert werden, sondern sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Sollen Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen auf einem Flachdach (FD) vorgesehen werden, dürfen die Anlagen bis zur Höhe des oberen Abschlusses der Attika aufgeständert werden.

3.2 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten unter Ziff. 2.1 sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasenflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Kies- Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Pflanzlisten unter Ziff. 2.1 sind hierbei zu berücksichtigen.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs (Zwischen Baufenster 1 und 2) sind nur bis zu einer Höhe von jeweils 0,50 m zulässig. Zwischen den Baugrundstücken sind geländegleiche Übergänge herzustellen.

Das Abfangen des Geländes, z. B. mittels Stützmauern, zur Nachbargrenze ist bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Darüber hinaus sind an maximal zwei Gebäudeseiten Abgrabungen für Lichtgräben zulässig, sofern sie eine Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht übersteigen.

Ausnahmen können bei schwierigen Geländeverhältnissen in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde zugelassen werden.

3.4 Einfriedungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Einfriedungen richten sich grundsätzlich nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg. Darüber hinaus werden folgende Regelungen für einzelne Arten von Einfriedungen getroffen:

In den privaten Grünflächen sind lebende und offene Einfriedungen zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Stacheldraht oder ähnliche Ausführungen, von denen eine Verletzungsgefahr ausgeht, sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind durchgehende Fundamente (zur Befestigung von Zaunsäulen) unzulässig. Die Einfriedungen sind kleintiergängig anzulegen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Schrammbord von 0,50 m einzuhalten.

3.5 Versorgungsleitungen

[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.6 Stellplätze

[§ 74 (2) Nr. 2 LBO]

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Pflicht zur Erstellung eines notwendigen Stellplatzes pro Wohneinheit auf zwei notwendige Stellplätze pro Wohneinheit angehoben.

3.7 Anlagen für das Sammeln von Niederschlagswasser

[§ 74 (3) Nr. 2 LBO]

Auf jedem Baugrundstück ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine Retentionszisterne zu installieren, die ein Rückhaltevolumen von mindestens 4 m^3 aufweist.
Die Retentionszisternen sind mit einem gedrosselten Ablauf auszustatten, der das zurückgehaltene Niederschlagswasser mit maximal 0,1 l/s in den Schlaibach ableitet. Zusätzlich ist ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorzusehen.

Die Verkehrsflächen sind über die Mischwasserkanalisation zu entwässern.

Ein konkretes Entwässerungskonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet und mit der Stadt Laupheim abgestimmt.

Bebauungsplan
„Hinter den Gärten“
in Untersulmetingen

Begründung

In der Fassung vom 15.02.2021

4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Auf der Fläche der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im Bereich des Grundstückes Murrstraße 22 in Untersulmetingen (Flurstück Nr. 439/1, Gemarkung Untersulmetingen) beabsichtigt der Grundstückseigentümer eine Nachnutzung mit einer Wohnbebauung.

Anlass der Planung ist somit die Nachnutzung einer offen gelassenen landwirtschaftlichen Hofstelle. Planungsziel ist die örtliche Nachfrage an Wohnbauflächen in Laupheim sowie dem Ortsteil Untersulmetingen zu decken. Durch die Wiedernutzung der brachgefallenen Fläche wird dem städtebaulichen Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere dem Vorrang der Innentwicklung vor der Inanspruchnahme von derzeit unbebauten Flächen im Außenbereich entsprochen.

Die ehemaligen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs wurden zwischenzeitlich abgerissen. Ebenfalls wurde bereits ein Teil der vorhandenen Vegetation gerodet.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim als Mittelzentrum im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller. Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan finden Beachtung im vorliegenden Bebauungsplan:

2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

2.4.1.1 G Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern, die Nahverkehrsverbindungen mit ihren Verflechtungsbereichen bedarfsgerecht auszubauen und die höheren Zentralen Orte als Verknüpfungsknoten zu überregionalen Verkehrs- und Kommunikationsnetzen zu stärken.

G Größere Neubauflächen sollen dort ausgewiesen werden, wo sie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden können.

2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend 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.

3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

3.2.4 G Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller. Der Regionalplan befindet sich derzeit in Fortschreibung. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, wesentliche Änderungen für Laupheim sind allerdings nicht zu erwarten, weshalb sich in diesem Bebauungsplanverfahren direkt auf die Fortschreibung des Regionalplanes bezogen wird. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die im Bebauungsplanverfahren beachtet werden:

A IV Z (3) Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

B I 3 G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

B III G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

B III G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

B III Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

B III Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Der Bebauungsplan dient dazu eine ehemalige Hofstelle in Wohnbauflächen umzuwandeln und arrondiert an dieser Stelle die vorhandene Wohnbebauung. Zudem wird durch die Ortsrandeingrünung und die Streuobstwiese eine Abgrenzung zum Außenbereich und ein Ortsrand geschaffen. Es finden sich unterschiedliche Formen der Bebauung in dem Plangebiet, sodass auch flächensparende Bauweisen zum Tragen kommen. Die vorhandene Infrastruktur des Ortes und der Stadt Laupheim bieten günstige Wohnstandortbedingungen.

4.2.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Dieser stellt im Plangebiet ein „Dorfgebiet (Bestand)“ dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hinter den Gärten" wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, wie es das Entwicklungsgebot in § 8 (2) BauGB vorsieht.

Auszug auf dem FNP 2015

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, können die getroffenen Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. In diesem Fall ist eine Berichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplans vorzunehmen.

4.2.3 Benachbarte Bebauungspläne

Nordöstlich Angrenzend besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Köhlweg II". Dieser setzt für die Bebauung parallel zum Köhlweg ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Aufgrund dessen, dass die Bebauung innerhalb des Plangebietes ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, sind keine störenden Auswirkungen auf die bestehende Bebauung zu erwarten.

4.2.4 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben für die Fläche liegen nicht vor. Bisher ist das Plangebiet vorrangig nach § 35 BauGB zu bewerten (Außenbereich).

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie

Luftbild des Plangebiets (vor Abriss der Hofstelle)

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 480 (Murrstraße), 493/1, 513 (nördlicher Feldweg), 523, 524, 525 und 526. Der Umgriff hat eine Gesamtgröße von ca. 10.126 m². Das Flurstück 493/1 befindet sich im Eigentum des Invesors.

4.3.3 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Untersulmetingen. Es war bis Ende 2019 durch die baulichen Anlagen (Wohngebäude, Stallungen, Schuppen) einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Zudem bestand im Norden des Plangebietes eine Streuobstwiese, welche teilweise gerodet wurde. Die Topographie innerhalb des Plangebietes weist einen Anstieg von Süd nach Nord von ca. 8,00 m auf.

Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen mit zumeist zwei Vollgeschossen und einer Satteldachausbildung. Westlich grenzt eine Einzelhausbebauung mit ebenfalls zwei Vollgeschossen und einer Satteldachausbildung an und im Norden bestehen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen mit Streuobstbeständen.

4.3.4 Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes findet ausgehend von der Obersulmetinger Straße über die Murrstraße sowie den Köhlweg statt. Die bestehenden Verkehrsflächen sind in ihrer Dimensionierung so ausgebildet, dass diese den hinzukommenden Verkehr aufnehmen können.

Eine interne Erschließung des Grundstückes ist derzeit, auf Grund dessen, dass es sich lediglich um eine Hofstelle handelte, nicht vorhanden.

4.3.5 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.3.6 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes.

4.3.7 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

4.4 Städtebauliche Konzeption u. Entwicklung des Plangebietes

Für die Gestaltung des Plangebietes wurde durch das Büro Tress Architekten und Ingenieure eine städtebauliche Konzeption erarbeitet, welche als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen wurde. Diese sieht auf dem Grundstück der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle insgesamt acht Wohngebäude vor.

Die Erschießung des Plangebiets findet von Süden her über eine Stichstraße mit Wendehammer statt. Die beiden nördlich gelegenen Grundstücke werden über den bestehenden Flurweg (Flurstück Nr. 513) erschlossen. Um eine fußläufige Durchquerung der Plangebietes sicher zu stellen, ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein Fußweg vorgesehen.

Die Baukörper im mittleren Bereich des Grundstückes (Haus 2 ,3 und 5) sind dabei als Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem weiteren Geschoss im Dachraum und einer Satteldachausbildung geplant. Unmittelbar westlich (Haus 4.1 und 4.2) grenzen zwei Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung an. Der Bereich nördlich der internen Erschließungsstraße soll mit zwei Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen und Flachdach bebaut werden.

Die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze werden zum einen parallel zur Erschließungsstraße als ebenerdige Stellplätze sowie durch Garagen/Carports im nördlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen.

Mit der Neubebauung wird das bestehende Grundstück entsprechend seiner Lage angemessen nachverdichtet und einer dringend benötigten Wohnbebauung zugeführt.

4.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind.

Nutzungen gem. § 4 BauNVO	allgemein zulässig	ausnahms-weise	unzulässig
Wohngebäude	X		
Der Versorgung des Gebietes dienende Läden			X[1]
Der Versorgung des Gebietes dienende Schank und Speisewirtschaften			X[1]
Nicht störende Handwerksbetriebe	X		
Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke			X[1]
Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke			X[1]
Betriebe des Beherbergungsgewerbes			X[1]
Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe			X[1]
Anlagen für Verwaltungen			X[1]
Gartenbaubetriebe, Tankstellen			X[1]

[1] gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

Auf der Grundlage von § 1 (5) BauNVO wird festgelegt, dass die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung, unzulässig sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen erfolgen aufgrund der zu erwartenden Störungen

und sind daher mit der wohnbaulichen Weiterentwicklung dieses Wohnquartiers nicht vereinbar.

Für diese Nutzungen sind im Stadtgebiet Laupheim sowie im Stadtteil Untersulmetingen besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann die geplante Weiterentwicklung des Gebietes mit einer baulichen Nachverdichtung ermöglicht werden. Damit wird den städtebaulichen Grundsätzen eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie der Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen, v.a. von bestehenden Erschließungsanlagen, Rechnung getragen.

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf 0,4 festgesetzt. Das festgesetzte Maß bezieht sich dabei auf die gesamte Fläche des Wohngebietes. Mit der Festsetzung der GRZ können Gebäude entsprechend der vorgesehenen Dichte und städtebaulichen Ausprägung errichtet werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird als absolute Höhe in m ü. NN (Höhen im neuen System) differenziert nach den geplanten Baukörpern festgesetzt. Aufgrund des in Richtung Norden ansteigenden Geländes werden die Gebäude terrassenförmig auf dem Grundstück angeordnet. Die absoluten Gebäudehöhen liegen dabei zwischen 516,50 m ü. NN und 521,50 m ü. NN was relativen Gebäudehöhen von ca. 8,50 m bis 11,00 m über der jeweils vorgesehenen Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen Gebäudetypen ermöglicht.

4.5.3 Erschließung und Verkehrsflächen

Die Erschießung des Plangebiets findet von Süden her über eine Stichstraße (private Verkehrsfläche) ausgehend von der Murrstraße statt. Die Stichstraße ist mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Diese endet in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 12,00 m. Dieser ist damit für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs ausreichend dimensioniert.

Die beiden nördlich gelegenen Grundstücke werden über den bestehenden Flurweg (Flurstück Nr. 513) erschlossen. Dieses Teilstück des Weges wird im Zuge des Bebauungsplans planungsrechtlich auf eine Breite von ca. 5,50 m aufgeweitet, wird durch die Stadt Laupheim allerdings nicht ausgebaut. Teile der Flächen liegen in Privatbesitz. Für eine Erschließung des Baufensters 3 ist der Weg ausreichend.

Um eine fußläufige Durchquerung der Plangebietes sicher zu stellen (Verbindung zwischen der Murrstraße und des nördlich gelegenen Feldweges) wurde entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein Fußweg mit einer Breite von 2,00 m sowie ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze werden zum einen parallel zur Erschließungsstraße als ebenerdige Stellplätze sowie durch Garagen/Carports im nördlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen.

4.5.4 Natur und Umwelt

Im Vorfeld der Planung wurde ein Teil der bestehenden Streuobstwiese im Norden des Plangebiets gerodet. Um dafür innerhalb des Plangebietes einen Ausgleich herstellen zu können wurde im nordöstlichen Bereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt.

Um darüber hinaus einen Übergang zwischen der geplanten Wohnbebauung und der nördlich angrenzenden freien Feldflur zu erreichen wurde entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt, innerhalb dieser eine Feldhecke sowie Einzelbäume anzupflanzen sind. Diese Fläche kann für Zugänge und Grundstückszufahrten auf einer Breite von maximal 5,00 m pro Baugrundstück unterbrochen werden. Damit wird u.a. dem Ziel aus dem Regionalplan, dass Ortsränder zu begrünen sind, Rechnung getragen.

Zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume zu dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Des Weiteren sind die Freiflächen der privaten Grundstücke als Grünflächen herzustellen. Diese Flächen dienen wie auch die begrünten Dachflächen dem Mikroklima und tragen durch standortgerechte Bepflanzung zur Biodiversität bei.

4.5.5 Umweltbericht / Artenschutz

Aufgrund der Durchführung der Planung als Bebauungsplan nach § 13b BauGB ist die Erstellung eines formalen Umweltberichtes nicht erforderlich.

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde durch das Büro Tanja Irg Umweltkonzept eine artenschutzfachliche Begutachtung erstellt. Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass eine ca. 1500 m² große Teilfläche im Nordwesten des Flurstücks im Biotopverbund „Offenland mittlerer Standorte“ in einem Kernraum liegt.

Bei der Baufeldräumung im Januar 2019 wurden neun Streuobstbäume im nördlichen Bereich des Plangebiets gefällt, welche jedoch außerhalb des Biotopverbundes standen. Um dennoch die Biotopvernetzungsfunktion des Gebietes aufrecht zu halten, werden die noch vorhanden sechs Bäume erhalten und durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ gesichert. Zusätzlich werden angrenzenden an das Plangebiet auf dem Flurstück Nr. 524 insgesamt 18 Bäume neu gepflanzt.

Aufgrund dessen, dass bei der ersten artenschutzfachlichen Begehung des Plangebietes eine Rodung der Bäume nicht absehbar war, wurde der Baumbestand lediglich dokumentiert, potentiell wichtige ökologische Strukturen notiert und soweit vom Boden aus möglich, wurden Höhlungen und Spalten mittels Taschenlampe und Endoskop ausgeleuchtet. Ebenfalls wurden die noch bestehenden Stallgebäude begutachtet. Auf Grundlage dieser Begehungen wurden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen formuliert und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.5.6 Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers

Starkniederschlagereignis
Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine größere Fläche in Hanglage. Bei Starkniederschlägen könnte das Niederschlagswasser auf das Plangebiet fließen. Um eine Überschwemmungsgefahr der Neubebauung ausschließen zu können, ist im Zuge der Neuplanung dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Niederschlagswasser gefasst wird und dieses schadlos zum Vorfluter geführt wird. Entsprechende Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers können innerhalb des Pflanzgebots 1 (private Grünfläche) umgesetzt werden

Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers
Zur Ableitung des anfallende Niederschlagswassers sind folgende Maßnahmen angedacht:
- Dachflächenwasser wird über Retentionszisternen gepuffert und in den nahegelegenen Schlaibach eingeleitet
- Verkehrsflächen sollen in die Mischwasserkanalisation (bisher Schmutzwasser) eingeleitet werden, welche in den MW-Sammler DN 1000 einleitet.
- Der Notüberlauf der Retentionszisternen leitet in den Mischwasserkanal ein.

Eine konkretes Entwässerungskonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet und mit der Stadt Laupheim abgestimmt.

4.5.7 Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung

Nördlich des Plangebiets bestehen auf dem Flurstück Nr. 524 zwei Fahrsilos welche derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden. Um dennoch für die geplante Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können wurden die von den Silos ausgehenden Geruchsimmissionen durch das Büro Hook&Partner gutachterlich untersucht. Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass am nordwestlichsten Bereich mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von max. 7% der Jahresstunden zur rechnen ist. Damit wird im gesamten Plangebiet der in der GIRL für ein allgemeines Wohngebiet genannte Immissionswert von 10% eingehalten. Somit sind innerhalb des Plangebiets keine erheblichen Belästigungen im Sinne des § 3 BImSchG durch Geruchsimmissionen zu erwarten. Gleichzeitig ist eine Einschränkung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer grundlegenden Gestaltungslinie für das Plangebiet, werden für die baulichen und sonstigen Anlagen sowie für die Gestaltung der Baugrundstücke örtliche Bauvorschriften erlassen.

4.6.1 Dächer

Es sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25° - 40° und Flachdächer (FD) zulässig.
Die Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen/Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Dachform können zeitgemäße Baukörper errichtet werden. Durch die Zulässigkeit von Flachdachgebäuden in einem geringen Umfang sind keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild zu erwarten. Zudem kann mit der vorgesehenen Begrünung der Flachdächer eine erhebliche Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sowie eine Verbesserung des Kleinklimas ermöglicht werden. Zusätzlich wird dadurch eine Entlastung der Abwasserkanäle erreicht.

4.6.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

4.7 Flächenbilanz

Nutzungen	**Fläche [m²]**	**Anteil [%]**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.953	68,6
Verkehrsflächen	2.062	20,4
Grünflächen	1.111	11,0
Gesamt	**10.126**	**100**

4.8 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Der Gesetzgeber ermöglicht durch § 13b BauGB die Nutzung der Verfahrensbeschleunigung von § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Für die Nutzung des Verfahrens gelten einige Kriterien, die erfüllt sein müssen, um das Verfahren anwenden zu können. Das

Bebauungsplanverfahren muss bis spätestens zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet (Aufstellungsbeschluss) und bis spätestens 31.12.2021 abgeschlossen werden (Satzungsbeschluss). Der Bebauungsplan darf außerdem nur

- eine Grundfläche i.S.d. § 13a (1) S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m^2 vorsehen,
- die Wohnnutzung auf einer Fläche begründen und
- muss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen, diesen Paragraphen anwenden zu können, sind erfüllt. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan besitzt eine Fläche von 10.126 m^2. Bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche, die i.S.d. § 19 (2) BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt sein darf, maximal 4.050 m^2 und ist somit unter 10.000 m^2. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wodurch eine überwiegende Wohnnutzung auf der Fläche begründet wird. Nur in Ausnahmefällen sind andere Nutzungen zulässig, die dann aber der Bevölkerung des Gebiets dienen müssen (siehe hierzu auch: VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382). Das Plangebiet grenzt an zwei Seiten unmittelbar an die Bestandsbebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an, wodurch auch das Kriterium des Anschließens an vorhandene Bebauung erfüllt ist.

Durch § 13a BauGB ergeben sich Verfahrenserleichterungen, die zur Beschleunigung des Verfahrens beitragen. In diesem Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen. Außerdem wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) BauGB und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Zuletzt gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a (3) S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Artenschutz bleibt hiervon unberührt. Dieser Belang wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Einschätzung abgearbeitet und die Ergebnisse haben in die Festsetzungen Eingang gefunden.