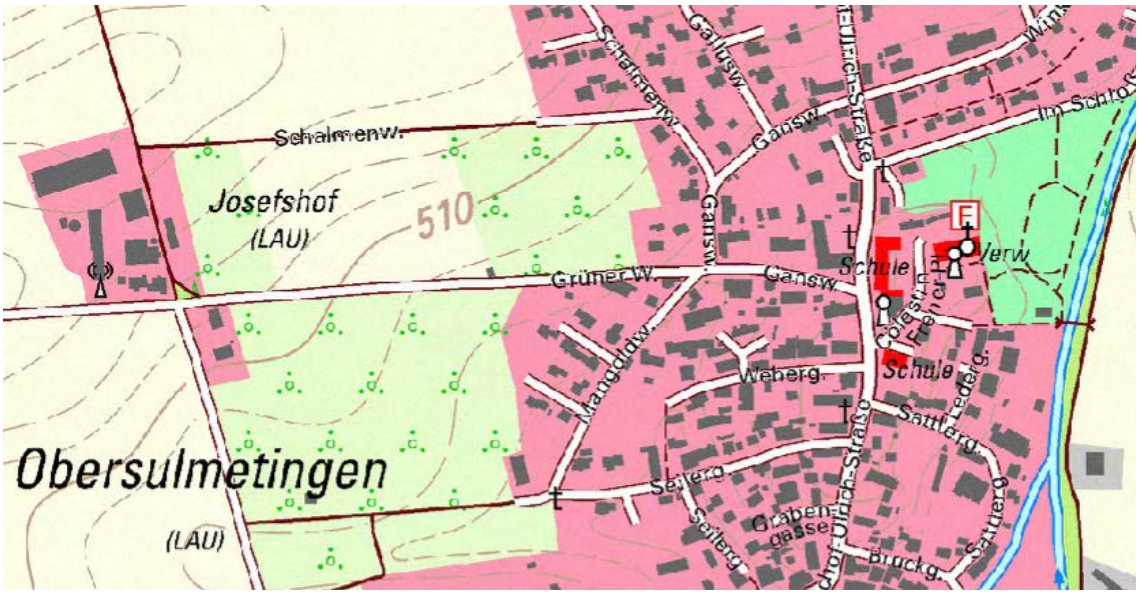
Große Kreisstadt
Stadt Laupheim

Amt für Stadtplanung
und Baurecht

Bebauungsplan
„Grüner Weg - Schalmenweg“
in Obersulmetingen



Inhalt

- Satzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit
  Artenschutzrechtlicher Einschätzung und
  Geruchsimmissionsprognose

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

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 11.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Grüner Weg - Schalmenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 10.05.2021 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Grüner Weg - Schalmenweg“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 14.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 23.03.2021 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.05.2021 bis 28.06.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2021 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 23.03.2021 bis zum 28.06.2021 gebeten.

5. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 27.09.2021 den Bebauungsplan "Grüner Weg - Schalmenweg" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.08.2021 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ___.___.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Laupheim, den ___.___.2021

Bebauungsplan
„Grüner Weg - Schalmenweg“
in Obersulmetingen

Textteil

In der Fassung vom 16.08.2021

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 „Grüner Weg - Schalmenweg“ in öffentlicher Sitzung am 27.09.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grüner Weg - Schalmenweg“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Grüner Weg - Schalmenweg“ besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 05.03.2021 und dem textlichen Teil in der Fassung vom 16.08.2021 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 16.08.2021.

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

§ 3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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 „Grüner Weg - Schalmenweg“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.08.2021 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 05.03.2021, dem Gemeinderatsbeschluss vom 27.09.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den ___.___.2021 ……..

Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Grüner Weg - Schalmenweg“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom __.__.2021 in Kraft.

Laupheim, den ___.___.2021 ……...

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.

Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

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 BauNVO]

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

1.2.3 **Höhe baulicher Anlagen** [§ 18 BauNVO]

Firsthöhe (FH)
Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhe das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First).

Die zulässige Firsthöhe ist als Höchstmaß festgesetzt und darf folgende Maße nicht überschreiten: 8,50 m über EFH

Traufhöhe (TH)
Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut.

Es ist eine Mindesttraufhöhe von 4,00 m über EFH 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 Einzel- 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. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht zulässig.

Zur Erschließung der Baugrundstücke sind Einfahrten und Zuwegungen im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Fläche auf einer Breite von max. 6,00 m zulässig.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

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

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einfahrten und Zuwegungen sowie Stellplätze sind gemäß Ziff. 1.4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

[§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]

Auf jedem Baugrundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.7 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

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

1.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind neben den notwendigen verkehrstechnischen Anlagen, wie z.B. Stellplätze auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums allgemein zulässig.

1.7.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind neben den notwendigen verkehrstechnischen Anlagen auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums allgemein zulässig.

1.8 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit ihren Zweckbestimmungen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt:

1.8.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Bepflanzungen, ausgenommen festgesetzte Baumpflanzungen, dürfen eine Höhe von 0,80 cm nicht überschreiten.

1.8.2 Private Grünflächen

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

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vorgärten“ sind bauliche Anlagen (auch Einfriedungen) und Versiegelungen unzulässig. Sie sind als straßenbegleitende Grünflächen bzw. Beete bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zu begrünen. Kies- bzw. Schotterflächen sind nicht zulässig. Für die Erschließung der Baugrundstücke darf die private Grünfläche auf einer Breite von maximal 6,00 m für Einfahrten und Zuwegungen sowie Stellplätze unterbrochen werden. Für die private Grünfläche gilt außerdem ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Ziff. 1.10.1). Im Bereich des Wendehammers ist ein Schrammbord von 0,50 m mit einer bodennahen Bepflanzung einzuhalten.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind bauliche Anlagen und Versiegelungen unzulässig. Einfriedungen gem. Ziff. 3.4 sind zulässig. Für die private Grünfläche gilt außerdem ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Ziff. 1.10.2).

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.9.1 Maßnahmen für den Artenschutz

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

- **M1: Baufeldfreimachung**
  Die Gehölzentnahme wird auf das absolut notwendige Maß beschränkt. Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitte erfolgen gemäß § 39 (5) BNatSchG im Winterhalbjahr, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

- **M2: Erhalt von Altgehölzen**
  Der alte Apfelbaum im Süden des Plangebietes weist kleinere Asthöhlen, Rindenspalten und einen gewissen Totholzanteil auf und ist aus ökologischer Sicht als wertvoll einzustufen. Bei Nichterhalt ist eine Ersatzpflanzung zu tätigen.

- **M3: Sonstiges**
  Um eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Flächen auszuschließen, sind die Auswirkungen der Bautätigkeit soweit wie möglich auf den eigentlichen Eingriffsraum zu konzentrieren.

  Nachtarbeiten während der Bauphase sind nicht zulässig. Damit wird vor allem eine Störung der Fledermäuse bei der Jagd vermieden.

1.9.2 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.

1.9.3 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.

1.9.4 Außenbeleuchtung

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

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 Ziff. 2.1 zu finden.

1.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1)

Die Flächen mit der Zweckbestimmung „Vorgärten“ sind mit standortgerechten heimischen Pflanzen anzulegen.

1.10.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2)

Auf den Flächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist pro Grundstück auf 2/3 der Grundstücksbreite eine heckenartige Gehölzstruktur anzulegen (s. Pflanzliste 3). Diese kann um Hochstämme (s. Pflanzliste 1 und 2) ergänzt werden.

1.10.3 Pflanzgebot 3 (Pfg3)

Die nicht baulich genutzten Flächen der Grundstücke sind als Gärten anzulegen. Die Grün- und Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Pflanzen anzulegen. Pro angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Baum gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen. Die Pflanzung ist außerhalb der privaten Grünflächen vorzunehmen.

1.10.4 Pflanzgebot 4 (Pfg4) Einzelbaum

Als Ersatz für den entfallenden Obstbaum im Süden des Plangebiets direkt am Grünen Weg wird in der öffentlichen Grünfläche ein Apfelbaum gem. Pflanzliste 2 gepflanzt. Der Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

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 +0,30 ergibt die max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

1.12 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Pflanzlisten

2.1.1 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.	

2.1.2 Pflanzliste 2

Regionaltypische Obsthochstämme für private Grünflächen;
empfohlene Pflanzgröße: Hochstämme 08-10

Äpfel	**Birnen**	**Zwetschgen**
Bittenfelder	Bartholomäusbirne	Hauszwetschge
Bohnapfel	Fasslesbirne	Lukas Frühzwetschge
Gewürzluiken	Bayrische Jagdbirne	Schöne aus Löwen
Glockenapfel	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Maunzenapfel	Palmischbirne	o.ä.
Schwäbischer Rosenapfel	o.ä.	

2.1.3 Pflanzliste 3

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen für private Grünflächen mit Biotopverbund-funktion 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

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche bekannt.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Vor Baubeginn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

2.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Verschwemmungssedimenten und Illmensee-Schottern, welche die Gesteine der Unteren Süßwassermolasse überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Verschwemmungssedimente ist zu rechnen.

2.4 Denkmalschutz

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

2.5 Kabeltrassen

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,50 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

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

2.6 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.

2.7 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 (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2.8 Bauschutzbereich Flughafen Laupheim

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes 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 Militärflugplatzes 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 zivile und militärische Luftfahrzeuge 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.

2.9 Immissionen

In der näheren Umgebung finden sich landwirtschaftliche Betriebe. Zwar liegt die prognostizierte Geruchsbelastung im Plangebiet bei unter 10 % der Jahresstunden, trotzdem ist im Plangebiet mit Immissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft und Landbewirtschaftung (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen.

2.10 Einsatz von Luft-Wärme-Pumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Luft-Wärme-Pumpen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten, zusätzliche Schalldämmmaße durchzuführen oder auf eine Aufstellung im Freien gänzlich zu verzichten. An den benachbarten Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 db(A) nicht überschritten werden.

2.11 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016. Abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in 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 „Grüner Weg - Schalmenweg“ in öffentlicher Sitzung am 27.09.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grüner Weg - Schalmenweg“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 05.03.2021 und dem textlichen Teil vom 16.08.2021. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 16.08.2021.

§ 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 „Grüner Weg – Schalmenweg“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.08.2021 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 05.03.2021, dem Gemeinderatsbeschluss vom 27.09.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den ___.___.2021 ……...

Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Grüner Weg - Schalmenweg“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom __.__.2021 in Kraft.

Laupheim, den ___.___.2021 ……...

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 für die Hauptgebäude vorgesehen.

Dachform	Dachneigung	Sonstige Festsetzungen
Satteldach (SD)	28° - 38°	-

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Die zusammengerechnete Breite aller Dachaufbauten (Gauben, Widerkehre, Dacheinschnitte) darf maximal 2/3 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. Flachdächer sind unzulässig.

3.1.3 Garagen und Carports

Das Dach der Garagen und Carports ist entweder an die gestalterische Ausprägung des Daches des Hauptgebäudes anzupassen oder als begrüntes Flachdach (mind. 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 Pflanzgebote unter Ziff. 1.10 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert max. 0,5) zu versehen.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Aufschüttungen und Abgrabungen 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 oder zur Straße ist unzulässig.

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 der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und offen sowie kleintiergängig anzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass Einfriedungen am Ortsrand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten müssen.

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 eine Zisterne mit einem bewirtschaftbarem Fassungsvermögen von min. 20 Liter pro m² versiegelter Fläche zu errichten. Teilversiegelte Flächen werden im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet.

Die Zisterne ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal mit Zwangsentleerung auszustatten. Drainagen dürfen nicht an das Abwassersystem angeschlossen werden.

Bebauungsplan
„Grüner Weg - Schalmenweg“
in Obersulmetingen

Begründung

In der Fassung vom 16.08.2021

4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Im Laupheimer Ortsteil Obersulmetingen besteht weiterhin die Nachfrage nach Wohnraum und nach Bauplätzen. Mit einer Bebauung der Fläche zwischen dem Grünen Weg und dem Schalmenweg lässt sich der Ortsrand an dieser Stelle sinnvoll abrunden. Zudem sind es nur wenige Bauplätze, sodass sie sich harmonisch an die gewachsenen Strukturen anschließen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, die Fläche wird bereits an drei Seiten von Bebauung umschlossen.

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.

Die Potenziale der Innenentwicklung sind im Ortsteil Obersulmetingen begrenzt, viele Flächen befinden sich in Privatbesitz. Mit dem Bebauungsplan werden Wohnbauflächen geschaffen und der Siedlungsrand nach Westen sinnvoll arrondiert. Eine Ortsrandeingrünung sorgt für die Einbindung der Baugebiete in die Landschaft und schafft eine Trennung zum Außenbereich. Die vorhandene Infrastruktur des Ortes und der Stadt Laupheim bieten günstige Wohnstandortbedingungen.

4.2.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Grüner Weg - Schalmenweg“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Dieser stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche da, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Auszug auf dem FNP 2015

4.2.3 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Norden sowie im Nord-Osten an den Bebauungsplan „Schalmenweg I“ an, der seit Oktober 1986 rechtskräftig ist. Dieser setzt für Gebäude ein Vollgeschoss, einen Kniestock von max. 50 cm sowie Satteldächer fest, wobei die Dachneigung zwischen 28° und 32° liegen darf. Im Süden liegt die Ergänzungssatzung „Grüner Weg – Mangoldweg“, rechtskräftig seit 1996. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich hier nach der Umgebungsbebauung.

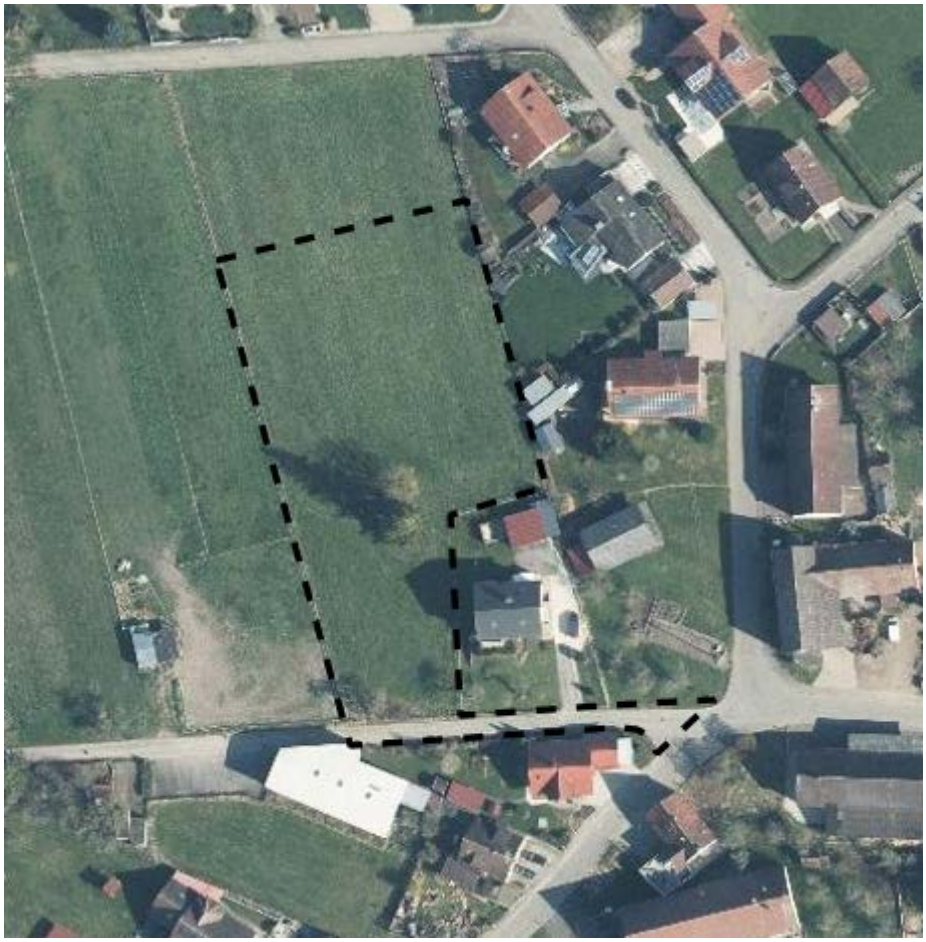
4.2.4 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

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

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Obersulmetingen, sodass das Baugebiet künftig den Übergang in die freie Landschaft bildet. Die neu entstehenden Bauplätze schließen an gewachsene Strukturen an. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die als Wiesen und Weiden genutzt werden. Vereinzelt finden sich Bestände von Obstbäumen. Im näheren Umkreis, Richtung Westen, liegen zudem zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden leicht an. Zwischen Grüner Weg und Schalmenweg liegt eine Höhendifferenz von ca. 2,5 m.



Luftbild des Plangebiets, Frühjahr 2020

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Bebauungsplan „Schalmenweg I“,
- im Osten durch die bereits bebauten Flurstücke 303, 304, 305 und 306/1,
- im Süden durch die Privatgrundstücke am Grüner Weg und
- im Westen durch das Flurstück 307.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Teilflächen der Flurstücke 306 sowie 301 (Grüner Weg) und umfasst eine Fläche von 4.317 m². Dieser Teil des Flurstücks befindet sich im Eigentum der Stadt Laupheim, sodass die Fläche zeitnah als Bauland zur Verfügung stehen kann.

4.3.3 Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit extensiv als Fettwiese genutzt. Zudem stehen auf dem Grundstück eine Kastanie und ein Nadelgehölz sowie in der südwestlichen Ecke am Grünen Weg ein Apfelbaum und ein Hartriegel. Der Grüne Weg ist bisher nicht erstmalig, aber bereits bituminös hergestellt. Er dient der Erschließung der südlich angrenzenden bebauten Grundstücke und der im Westen liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen. Im Osten grenzen an das Plangebiet vorrangig mit Wohngebäuden und Nebenanlagen bebaute Grundstücke an, im Norden befinden sich noch freie Bauplätze.

4.3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Grünen Weg und den Gansweg an die Bischof-Ulrich-Straße (K7596) und somit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die Bushaltestelle „Obersulmetingen Löwen“ befindet sich in rund 200 m Entfernung. Dort kann die Linie 222 in Richtung Laupheim oder Schemmerberg erreicht werden.

4.3.5 Geruchsimmissionen

Aufgrund der Lage am Ortsrand und im Hinblick auf die beiden im Westen liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen, wurde im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt, um die generelle Bebaubarkeit der Fläche zu prüfen (siehe Anlage: Geruchsimmissionsprognose).

In Richtung Westen liegt in rund 400 m Entfernung zum Plangebiet die Hofstelle „Josefshof“, 350 m weiter liegt der „Klausenhof“. Zudem befinden sich in Obersulmetingen weitere Hofstellen. Die Geruchsimmissionsprognose untersuchte die relevanten Hofstellen in der Umgebung, wobei in mehreren Varianten die Belastung des Plangebiets durch Geruchsimmissionen überprüft wurde. In einem worst-case-Szenario wurden zudem auch vorliegende Bauvoranfragen berücksichtigt. Selbst mit Erweiterungen sind keine Anhaltspunkte abzuleiten, die gegen die Ausweisung eines Wohngebiets sprechen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die prognostizierte Geruchsbelastung bei unter 10 % der Jahresstunden.

4.3.6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.3.7 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ_{100}-Bereichs.

4.3.8 Wildabfließendes Niederschlagswasser aus dem Außenbereich

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich größere landwirtschaftlich genutzte Freiflächen mit einer leichten Hangneigung Richtung Ortsrand. Ein Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser ist für das Baugebiet nicht notwendig, da es im Schutz der bereits vorhandenen Bebauung im Norden liegt.

Um eine Beeinträchtigung der südlich des Plangebiets liegenden Bebauung zu vermeiden, die im Falle eines Starkniederschlagsereignisses betroffen sein könnte, wird im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes ein entsprechender Ablauf vorgesehen. Das oberflächig abfließende Niederschlagswasser wird kontrolliert im Südwesten des Plangebiets gefasst und über die Regenkanalisation abgeleitet.

4.3.9 Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen könnten in Konkurrenz mit dem schon knapp bemessenen Wohnbauland stehen, weshalb die Ausnahmen ausgeschlossen werden sollen.

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

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

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf 0,4 festgesetzt, sodass eine für ein Allgemeines Wohngebiet angemessene Dichte erreicht werden kann. Die GRZ bezieht sich auf die maßgebliche Grundstücksfläche, sodass die privaten Grünflächen von der gesamten Grundstücksfläche in Abzug gebracht werden müssen, um die maßgebliche Grundstücksfläche zu ermitteln. In der näheren Umgebung befinden sich sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude, sodass im Plangebiet eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist, um ein harmonisches Einfügen in den Bestand zu gewährleisten. Im Sinne einer adäquaten Schaffung von Wohnraum und Ausnutzung der Fläche ist diese Geschossigkeit sogar erwünscht. Es sollen zumindest eingeschossige Wohngebäude mit einem nutzbaren Dachgeschoss entstehen, was durch die festgesetzte Mindesttraufhöhe gesichert wird.

4.4.3 Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Bischof-Ulrich-Straße über den Gansweg. Ausgehend vom Grünen Weg werden die Bauplätze mit einer ca. 78 m langen Stichstraße (öffentliche Verkehrsfläche) von Süden her erschlossen. Die Stichstraße ist mit einer Breite von 5,50 m und einem Wendehammer gemäß RASt06 geplant, sodass ein dreiachsiges Müllfahrzeug zufahren und ohne Rangieren wenden kann. Somit ist die Zufahrt auch für Rettungsdienste und andere größere Fahrzeuge geeignet. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich könnte im Nachgang verkehrsrechtlich angeordnet werden. Voraussichtlich besteht dafür allerdings keine Notwendigkeit, daher wurde er im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei aufgrund der Verkehrssituation (Sackgasse) kein Stauraum vor den Garagen oder Carports festgesetzt wird. Ein Mindestabstand von 2,50 m zur Straße wird durch die Baugrenze sichergestellt. Den Stauraum größer zu wählen, um vor der Garage oder dem Carport einen Stellplatz zu generieren, bleibt den Bauherren dann offen.

4.4.4 Natur und Umwelt

Um einen harmonischen Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungsrand zu schaffen, wurde eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Sie soll dem Aufbau einer lockeren Feldhecke dienen. Bauliche Anlagen sind, bis auf offene Einfriedungen, ausgeschlossen. Die Schaffung eines Ortsrandes stellt einen wesentlichen Punkt der städtebaulichen Planung dar und muss daher zwingend umgesetzt werden.

Zur Durchgrünung des inneren Plangebiets wurde auf einer Breite von 1,50 m die private Grünfläche „Vorgärten“ festgesetzt. Zwar dürfen die Vorgärten auf einer Breite von 6,00 m für Einfahrten und Zuwegungen wasserdurchlässig befestigt werden, ansonsten sind Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sowie bauliche Anlagen, auch Einfriedungen, nicht zulässig.

Für die privaten Grünflächen sowie für die Baugrundstücke sind Pflanzgebote definiert, die die Zweckbestimmung der jeweiligen Flächen unterstützen und zur Durchgrünung des Gebiets

beitragen. Bei den Pflanzlisten wurde vor allem auf heimische und standortgerechte Pflanzen geachtet, die der hier ansässigen Flora und Fauna entsprechen. Damit wird gleichzeitig ein Beitrag zum Erhalt und zur Steigerung der Biodiversität geleistet.

Neben dem Schutz der Biodiversität soll auch mit wertvollem Oberboden vorsichtig umgegangen werden, indem dieser ordnungsgemäß gelagert und idealerweise wieder an der gleichen Stelle verarbeitet werden soll. Des Weiteren ist bei Metalleindeckungen von Dächern auf umweltneutrale Materialen zurückzugreifen, um zu vermeiden, dass Schadstoffe über das Niederschlagswasser in den Boden und später ins Grundwasser gelangen. Außerdem ist bei der Außenbeleuchtung ausschließlich auf Natriumniederdruckdampf- oder LED-Lampen zurückzugreifen, die blendfrei und insektenfreundlich sind sowie einen nach unten gerichteten Lichtkegel besitzen. Dadurch wird vor allem die Lichtverschmutzung reduziert.

4.4.5 Artenschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Eine Verfahrensbeschleunigung wird u. a. durch den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und den Umweltbericht i. S. d. § 2a BauGB erzielt. Dennoch sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu überprüfen. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung eingeholt, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegt (siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Einschätzung).

Bei der Begutachtung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung wurde geprüft, ob geschützte oder gefährdete Arten durch den Eingriff beeinträchtigt werden könnten. Eine direkte Beeinträchtigung bestimmter Arten konnte nicht festgestellt werden. Dennoch sind Maßnahmen zur Vermeidung definiert worden, die den Schutz der Arten in bestimmten Fällen, gewährleistet. Dazu gehört u. a., dass Gehölzbestände nur außerhalb der Vegetationsperiode entfernt werden dürfen, um die Verletzung und Tötung von z. B. Fledermäusen oder Vögeln auszuschließen. Vor der Fällung müssen die Bestände nochmals durch eine Fachkraft geprüft werden, damit sichergestellt ist, dass keine Art zu Schaden kommt.

Zudem wird für den alten ökologisch wertvollen Apfelbaum im Süden des Plangebiets mit dem Pflanzgebot 4 eine Ersatzpflanzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche festgesetzt, denn durch die Herstellung des Grünen Weges ist davon auszugehen, dass dieser nicht erhalten werden kann. Ergänzend werden Nistkästen und Nisthilfen aufgestellt.

4.4.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Um die bauliche Ausprägung in der Höhe zu begrenzen, wird neben der maximalen Gebäudehöhe auch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe definiert. Sie darf maximal 0,30 m über dem ermittelten Höhenbezugspunkt liegen.

Der Bebauungsplan begrenzt die Wohneinheiten in einem Gebäude, um entsprechend der Grundstücksgrößen und der Struktur des Gebiets maximal Zweifamilienhäuser bzw. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung zuzulassen.

4.5 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. Für die Gebäude werden hauptsächlich Vorschriften zur Gestaltung der Dächer getroffen, um eine einheitliche Dachlandschaft am Siedlungsrand und das Einfügen in den Bebauungszusammenhang sicherzustellen.

4.5.1 Dächer

Die vorherrschende Dachform in der Ortschaft ist das klassische Satteldach und auch in der näheren Umgebung des Plangebiets finden sich ausschließlich Satteldächer, sodass der Bebauungsplan Satteldächer mit einer klassischen Neigung festsetzt, wie sie auch in der Umgebung vorkommt. Die Mindestdachneigung leitet sich aus dem angrenzenden Bebauungsplan ab. Garagen- und Carportdächer sind entweder wie das Dach des Hauptgebäudes auszuführen oder alternativ sind zumindest extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Auch die Dächer der Hauptgebäude dürfen begrünt werden, wobei dies bis zu einer Neigung von 45°, mit den entsprechenden technischen Vorkehrungen, möglich wäre. Dachaufbauten sind auf einer Länge von 2/3 der Traufe möglich, sodass das Obergeschoss individuell gestaltet und sinnvoll genutzt werden kann.

4.5.2 Baugrundstück

In Bezug auf die Freiflächen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sowie zu pflegen und zu unterhalten sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig. Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dadurch soll die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auch auf versiegelten Flächen vereinfacht werden. Zudem trägt die Begrünung der Grundstücke zur Sicherung der Biodiversität bei und ermöglicht zusätzlich mikroklimatische und artenschutzrechtliche Verbesserungen innerhalb des Plangebiets.

Zur Vermeidung von größeren Bodenbewegungen und da das Plangebiet keine starke Neigung aufweist, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur in einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Um Stützmauern oder ähnliche bauliche Anlagen vermeiden zu können, sind geländegleiche Übergänge zwischen den Grundstücken herzustellen. Für die Belichtung des Untergeschosses können an Gebäuden an maximal zwei Seiten und auf einer maximalen Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite Lichtgräben vorgesehen werden.

4.5.3 Einfriedungen

Die Baugrundstücke können grundsätzlich mit Einfriedungen versehen werden. Dabei ist zu beachten, dass auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ nur offene oder lebende Einfriedungen bis 1,20 m Höhe zulässig sind, damit die anzulegende Begrünung (Ortsrandeingrünung) tatsächlich auch wahrnehmbar ist und die Ansicht nicht durch Mauern oder Sichtschutzzäune geprägt ist. In der Vorgartenfläche sind keine toten Einfriedungen zulässig, die ersten 1,50 m des Grundstücks sollen als Vorgartenfläche angelegt werden. Insbesondere ist im Bereich des Wendehammers auf ein niedrig bewachsenes Schrammbord zu achten. Auf Ausführungen, wie z. B. Stacheldraht oder

Stromzäune, ist bei allen Einfriedungen zu verzichten, um Verletzungen von Mensch und Tier auszuschließen. Lebende Einfriedungen, wie Hecken oder Sträucher, sind zulässig, sofern die verwendeten Pflanzen den im Bebauungsplan vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen. Es sind immer heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden (bspw. Thujenhecken sind dadurch ausgeschlossen). Diese Regelung stellt wiederum einen Beitrag zum Erhalt und Ausbau der Biodiversität dar und schützt in diesem Zusammenhang auch die heimischen und standortgerechten Arten.

4.5.4 Stellplätze

Aufgrund der Erfahrungen in anderen Wohngebieten der Stadt, wird abweichend von den landesrechtlichen Regelungen [§ 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO] die Stellplatzverpflichtung von einem Stellplatz pro Wohneinheit auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

4.5.5 Zisternen

Um die Belastung der Kanalisation bzw. der Vorfluter zu reduzieren, werden für die Baugrundstücke Zisternen mit einem bewirtschaftbarem Fassungsvermögen festgesetzt. Sie dienen der Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser sowie zumindest der Gartenbewässerung und stellen einen zeitverzögerten Ablauf sicher. Auch das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser kann somit bei Starkniederschlagsereignissen gepuffert werden und überlastet nicht die Regenwasserkanalisation.

4.6 Flächenbilanz

Nutzungen	**Fläche [m²]**	**Anteil [%]**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.808	65,04
Verkehrsflächen	932	21,59
Straßenverkehrsflächen	903	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	29	
Grünflächen	577	13,37
Öffentliche Grünfläche	84	
Private Grünflächen	493	
Gesamt	**4317**	**100**

4.7 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 m² vorsehen,
- die Wohnnutzung auf einer Fläche begründen und
- an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen, diesen Paragraphen anwenden zu können, sind erfüllt. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan besitzt eine Fläche von 4.317 m². Bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche, die i.S.d. § 19 (2) BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt sein darf, maximal 2.590 m² und ist somit unter 10.000 m². Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wodurch eine Wohnnutzung auf der Fläche begründet wird. Das Plangebiet grenzt an drei Seiten unmittelbar an die Bestandsbebauung bzw. rechtskräftige Bebauungspläne des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an, wodurch auch das Kriterium des Anschließens an vorhandene Bebauung erfüllt ist.

Die Änderung des Baugesetzbuches durch das Baulandmobilisierungsgesetz hat für dieses Bebauungsplanverfahren keine Auswirkungen, da der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst 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.