

Bebauungsplan „Rißinsel“ in Obersulmetingen



Inhalt

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

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 11.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Rißinsel“ im Verfahren nach §13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.____.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Rißinsel“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am _____.____.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.____.2021 wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom _____.____.2021 bis _____.____.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.____.2021 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.____.2021 bis zum _____.____.2021 gebeten.
5. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.____.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Rißinsel“ im Verfahren nach §13b BauGB beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am _____.____.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.____.2021 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____.____.2021 bis _____.____.2021 öffentlich ausgelegt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.____.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 _____.____.2021 bis zum _____.____.2021 gebeten.
8. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.____.2021 den Bebauungsplan „Rißinsel“ im Verfahren nach §13b BauGB mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom _____.____.2021 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am _____.____.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Laupheim, den _____.____.2021

Bebauungsplan „Rißinsel“ in Obersulmtingen

Textteil

In der Fassung vom 16.06.2021



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 „Rißinsel“ im Verfahren nach §13b BauGB in öffentlicher Sitzung am _____.____.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rißinsel“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom _____.____.2021

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Rißinsel“ besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom _____.____.2021 und dem textlichen Teil in der Fassung vom _____.____.2021 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom _____.____.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. Februar 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 2. 12. 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Rißinsel“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom _____.____.2021 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom _____.____.20__, dem Gemeinderatsbeschluss vom _____.____.20__ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den _____.____.20__

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Rißinsel“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom _____.____.20__ in Kraft.

Laupheim, den _____.____.20__

.....
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 nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 werden ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundfläche (GR) [§ 19 BauNVO]

Die maximal zulässige Grundfläche ist gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung jeweils für die einzelnen Baufenster festgesetzt.

Die insgesamt festgesetzte maximale Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im Plangebiet durch Terrassen im Erdgeschoss um bis zu 1/3 überschritten werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die festgesetzte maximale Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO je Baufeld durch Erschließungs- und Feuerwehwege sowie oberirdische Besucherstellplätze um bis zu 1/3 überschritten werden. Erschließungs- und Feuerwehwege sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Im Weiteren darf die festgesetzte maximale Grundfläche mit den nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen mit Zufahrten) bis zu einer maximalen Fläche von 4.000m² inkl. Zufahrtsrampe überschritten werden.

1.2.2 Geschossfläche (GF) [§ 20 BauNVO]

Die maximal zulässige Geschossfläche ist gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung jeweils für die einzelnen Baufenster festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse [§ 20 BauNVO]

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

1.2.4 Gebäudehöhe (GH) [§ 18 BauNVO]

Die Gebäudehöhe (GH) ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe dem Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

Die zulässige Gebäudehöhe ist als Höchstmaß festgesetzt und darf 9,50 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten.

Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen (z.B. Aufzugaufbauten, Kühlungen, etc.) dürfen die ausgeführte Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

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 (E) zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt. Ein Vortreten mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO zulässig:

- Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand treten sowie
- Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten

und von Nachbargrenzen mindestens 2,00 m entfernt bleiben.

1.5 Flächen für PKW und für weitere Nebenanlagen

1.5.1 Flächen für Tiefgaragen

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung Tiefgaragen (TG) zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Tiefgaragen sind die baulichen Anlagen für Zufahrten im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

1.5.2 Flächen für oberirdische Stellplätze

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze und deren Zufahrten (ST) zulässig.

1.5.3 Flächen für weitere Nebenanlagen in privaten und öffentlichen Grünflächen

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind weitere Nebenanlagen als Gemeinschaftsanlage zulässig.

1.6 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

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

1.6.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Die Flächen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art frei zu halten. Im Weiteren sind die in diesen Flächen vorhandenen Grünstrukturen und Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.6.2 Private Grünflächen

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

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarten“ ist von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind bestehende Anlagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Im Weiteren sind Spielgeräte i.V. mit den erforderlichen Kinderspielplätzen zulässig.

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

Maßnahmen für den Artenschutz folgen.

1.7.1 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.2 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.

1.7.3 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.

1.7.4 Außenbeleuchtung

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

1.8 Pflanzgebot

[§ 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 im Anhang des Textteils (Ziff. 2.1) zu finden.

1.9 Pflanzeerhaltung

[§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zu erhaltenden Bestandsbäume mit Durchmesser > 30 cm sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

1.10.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) als Maximalhöhe

Die maximale Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens (EFH) darf eine Höhe von 503,6 m ü.NN nicht überschreiten.

1.11 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

2.1 Pflanzlisten

2.1.1 Pflanzliste 1 (Pfg 1)

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

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 Überschwemmungsbereiche

Im Plangebiet befinden sich Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀. Die im Planteil gekennzeichneten Flächen sind von Über- und Unterbauungen jeglicher Art frei zu halten.

2.4 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne der § 78b Abs. 1 WHG (HQextrem-Überflutungsflächen)

Teile des Plangebiets liegen in HQextrem-Überflutungsflächen. Bei einem extremen Hochwasser (HQextrem) können somit Teile des Plangebiets überflutet werden, sodass entsprechende Schritte wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung,

hochwasserangepasste Planung und Bauweise von Gebäuden, ergriffen werden müssen. Grundstückseigentümer haben sich gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern. Weitere Informationen sind im Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

2.5 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.

2.6 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 Leitungsausgänge bei den entsprechenden Trägern einzuholen

2.7 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.

2.8 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.

2.9 Landwirtschaftliche Immissionen

In der näheren Umgebung finden sich landwirtschaftliche Betriebe. Im Plangebiet ist mit Immissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft und Landbewirtschaftung (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen.

2.10 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 „Rißinsel“ in öffentlicher Sitzung am _____.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 _____.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rißinsel“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom _____.2021 und dem textlichen Teil vom _____.2021. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom _____.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: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

§ 4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rißinsel“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom _____.2021 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom _____.2021, dem Gemeinderatsbeschluss vom _____.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den _____.2021

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Rißinsel“ 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
Flachdach	0° - 7°	Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Flachdächer müssen mit einer umlaufenden, versatzfreien Attika eingefasst werden.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig.

3.1.3 Mindestüberdeckung Tiefgaragen

Die Mindestüberdeckung von Tiefgaragen beträgt 60cm. Hiervon kann in Teilbereichen (z.B. Zufahrtsrampen) begründet abgewichen werden.

3.1.4 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von solarer Energie dürfen die Attika nicht überragen.

3.2 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Anlagen der Außenwerbung sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen an der Gebäudewand angebracht sein. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig, wobei die Ansichtsfläche der Anlage maximal 0,5 m² betragen darf.

3.3 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 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. 2.1.1 (Hinweise) zu bepflanzen oder als Rasenflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind auf den Freiflächen der Baugrundstücke nicht zulässig.

Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von jeweils 0,50 m, im Bereich der Tiefgarage bis zu einer Höhe von jeweils 2,00 m zulässig.

Darüber hinaus sind Lichtgräben zum Zwecke der Entlüftung der Tiefgaragen mit maximalen Größen von 3,00 m² je Lichtgraben zulässig, sofern sie eine Länge von 1/3 der jeweiligen Tiefgaragenseite nicht übersteigen.

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

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 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohneinheit angehoben.

3.7 Anlagen für das Sammeln von Niederschlagswasser

[§ 74 (3) Nr. 2 LBO]

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser kann in Abstimmung mit der Fachbehörde, sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich ist, gedrosselt in die Vorfluter (Riß) eingeleitet werden.

Bebauungsplan „Rißinsel“ in Obersulmtingen

Begründung

In der Fassung vom 16.06.2021



4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Die Baudesign Laupheim GmbH hat im Ortsteil Obersulmetingen der Stadt Laupheim ein ca. 1,6 ha großes Grundstück am südöstlichen Ortsrand erworben und plant auf einer ca. 1,0 ha großen Teilfläche im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens die Entwicklung einer Anlage für betreutes und gemeinschaftliches Wohnen mit sozialem Zweck.

Der Bereich zwischen Mühlstraße und westlichem Rißarm kann hierbei nach Vorabstimmung mit der Stadt Laupheim im Verfahren nach § 34 BauGB beurteilt werden. Für den gegenständlichen Planbereich zwischen den beiden Rißarmen ist ein Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB erforderlich.

Die Stadt Laupheim hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Rißinsel“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim mit ihren Ortsteilen im „ländlichen Raum im engeren Sinne“ in der Region Donau-Iller. Dieser grenzt im Norden an die Verdichtungsräume der Städte Ulm und Erbach an – die Stadt Ulm ist über die Bundesstraße in 20 Minuten und mit der Bahn in 40 Minuten erreichbar. Die Stadt Laupheim ist, wie z.B. auch die Stadt Biberach im Weiteren gemäß Ziff. 2.5 des LEP als zentraler Ort, Verflechtungsbereich sowie Mittelbereich aufgelistet. Für die Stadt Laupheim und ihre Ortsteile sind somit folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) aus dem Landesentwicklungsprogramm zu beachten:

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.
- 2.5.3 G Zentralörtliche Einrichtungen sollen in den als Zentrale Orte ausgewiesenen Gemeinden grundsätzlich in den Siedlungs- und Versorgungskernen mit günstiger Anbindung an den Nahverkehr gebündelt angeboten werden. Zur Unterstützung ihrer Auslastung soll die Siedlungstätigkeit auf die Zentralen Orte konzentriert werden, insbesondere durch verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen.
- 2.6.4 Z Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten 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. So ist Laupheim zunächst dem Ländlichen Raum zugeordnet, liegt aber dabei als Mittelzentrum im Kreuzungspunkt der überregionalen Entwicklungsachse Biberach (Riß) – Ulm sowie der regionalen Entwicklungsachse Illertissen – Ehingen (Donau). Für die Stadt Laupheim und ihre Ortsteile sind somit folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) aus dem Regionalplan Donau-Iller zu beachten:

- A III 1 Z (2) Die Siedlungsentwicklung entlang der regionalen Entwicklungsachsen ist insbesondere auf die bestehende Verkehrs- und sonstige Infrastruktur auszurichten, um deren Tragfähigkeit zu sichern und die Voraussetzungen für einen weiteren bedarfsgerechten Ausbau zu schaffen.

- A III 1 Z (3) Zur Vermeidung einer bandartigen Entwicklung entlang der regionalen Entwicklungsachsen ist die Siedlungstätigkeit vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren. Zwischen den Siedlungseinheiten entlang der regionalen Entwicklungsachsen sind Freiflächen zu erhalten.
- 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 (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.
- 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 (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.

Beim der gegenständlichen werden die Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen als berücksichtigt erachtet – insbesondere, weil auf dem bisher unbebauten, ortszentrumsnahen Grundstück ein verdichtetes Wohnkonzept mit unterschiedlichen, teilweise sozialen Zwecken dienlich Wohnformen entstehen sollen. Zusätzliche Erschließungsstraßen müssen für die Anbindung der Fläche an das bestehende örtliche Straßennetz nicht errichtet werden.

4.2.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Rißinsel“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Der Geltungsbereich auf der Rißinsel ist hierin als Grünfläche / Parkanlage dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung. Der westlich angrenzende Bereich zwischen Rißarm und Mühlstraße ist, wie bereits ausgeführt, als Wohnbaufläche ausgewiesen und kann in Abstimmung mit der Stadt Laupheim nach § 34 BauGB überplant werden.



Auszug auf dem FNP 2006

4.2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan, benachbarte Bebauungspläne

Sowohl für das Plangebiet selbst, als auch unmittelbar daran angrenzend lagen zum Zeitpunkt der Aufstellung des gegenständlichen Verfahrens keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

4.2.4 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Für das Plangebiet lagen zum Zeitpunkt der Aufstellung des gegenständlichen Verfahrens keine weiteren Vorgaben / Satzungen etc. vor. Bisher ist das Plangebiet nach § 35 BauGB zu bewerten (Außenbereich).

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage, Bestandsituation und Topographie

Das Plangebiet grenzt im Norden über die Bruckgasse an den bebauten Ortskern des Ortsteils Obersulmetingen an. Beidseitig des Geltungsbereiches verlaufen Gewässerarme der Riß, welche im Süden bei der ehemaligen Mühle zusammengeführt werden. Das aktuell noch unbebaute Grundstück FINr. 172 zwischen Rißarm und Mühlstraße wird, wie in den vorigen Kapiteln bereits ausgeführt, nach § 34 BauGB bewertet und wurde damit aus dem Geltungsbereich der gegenständlichen Planung herausgenommen. Am östlichen Ufer des Rißarmes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, wobei hier der Bereich um das Gebäude auf dem Flurstück Nr. 433 im Flächennutzungsplan als mögliche Erweiterungsfläche für die bestehenden Gewerbebetriebe im Bereich der Carl-Benz-Straße gekennzeichnet ist. Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich das ehemalige Mühlengebäude, welches zu einem privaten Wohnhaus umgebaut wurde.

Das Gelände ist, mit Ausnahme einiger wahrscheinlich gestalteter Geländemodellierungen (z.B. kleiner Wall nach Norden) und den zu den Rißarmen abfallenden Uferböschungen als weitest gehend eben zu bezeichnen. Für den überplanten Bereich wurde eine Gelände Vermessung durchgeführt.



Luftbild des Plangebiets

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist derzeit als Teil der privaten, der Mühle zugehörigen parkähnlichen Anlage genutzt, umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 147 und hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

4.3.3 Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist von Norden über die Bruckgasse erschlossen und bedarf keiner weiteren öffentlichen Erschließungswege. Die Bruckgasse mündet über einer Brücke nach Westen direkt in die Ortsstraße / Mühlstraße. Von Obersulmetingen führen zwei Fuß- und Radwege nach Osten über die Riß und entlang dem Natursee nach Laupheim (ca. 6 km).

Westlich des Plangebiets befindet sich in 150 m die Bushaltestelle „Kindergarten – Obersulmetingen“ der Linie 222 (Donau-Iller-Nahverkehrsverbund-GmbH / DING) mit Verbindung zum Westbahnhof Laupheim. Von dort bestehen Anschlüsse in Richtung Ulm und Biberach mit der Deutschen Bahn in mindestens stündlicher Taktung.

- keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
- das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
- eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind,
- die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind und
- Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt werden.

Seitens der Fachbehörde wurde mit Schreiben vom 11.01.2019 auch darauf hingewiesen, dass in den letzten Jahren Versagen und Fehlbedienungen am Wehr des oberliegenden Wasserkraftwerks zu Überschwemmungen und damit verbundenen Schäden an Gebäuden geführt haben. Im Weiteren wurde im Schreiben darauf hingewiesen, dass für den Bereich eine Flussuntersuchung geplant sei – Ergebnisse hierzu lagen zum Zeitpunkt der Planerstellung noch nicht vor.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch die Festsetzung der Gewässerrandstreifen und bei Beachtung der o.g. Punkte die weitere Überplanung und Bebaubarkeit des Grundstücks möglich ist.

4.3.7 Artenschutzrechtliche Belange

Inhalte der Artenschutzrechtlichen Einschätzung werden derzeit erarbeitet und folgen.

Im Mai 2019 wurde eine Voruntersuchung der Bestandsbäume durchgeführt und insgesamt 43 Bäume mit begutachtet, wovon 14 auf dem Flurstück Nr. 172 (Bereich zwischen Rißarm und Mühlstraße) und 27 im gegenständlichen Geltungsbereich stehen:



Baumuntersuchung Mai 2019 im Plangebiet

Die Bäume 21 – 32 sind dabei innerhalb des nicht überbaubaren Gewässerrandstreifens im Osten des Plangebiets situiert, sodass diese von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen sind.

In Abstimmung mit der Fachbehörde wurde nach dem Scoping-Termin eine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung veranlasst. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

4.3.8 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Norden des Plangebiets an der Bruckgasse existieren aktive landwirtschaftlich genutzte Anwesen. Um die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Immissionen auf das Plangebiet weiter beurteilen zu können, wurde ein Geruchsgutachten beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden ggf. bei der weiteren Planung berücksichtigt, bzw. in die Begründung eingearbeitet werden.

4.3.9 Immissionen durch Lärm

Immissionen durch Verkehrslärm: Aufgrund der Entfernung von über 70 m zur nächstgelegenen, übergeordneten Erschließungsstraße / Mühlstraße im Westen ist von keinen für das Plangebiet relevanten Lärmimmissionen auszugehen, zumal es sich bei der Mühlstraße um eine Ortsstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung 50 km/h handelt.

Diese Einschätzung wurde von der Fachbehörde beim Scoping-Termin am 05.05.2021 geteilt.

Immissionen durch Gewerbelärm: Ca. 130 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Gewerbegebiet an der Carl-Benz-Straße mit kleinteiligeren Gewerbeeinheiten. Im Rahmen des Scoping-Termins am 05.05.2021 wurde seitens der Fachbehörde eingebracht, dass ggf. negative Auswirkungen durch Gewerbelärm nachts nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Im Zuge der weiteren Planung wird eine Einschätzung anhand der Genehmigungslage der Gewerbebetriebe durch einen Fachgutachter vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden ggf. bei der weiteren Planung berücksichtigt, bzw. die Begründung eingearbeitet werden.

Emissionen aus dem Plangebiet: Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen allgemeinen Wohnnutzung ist von keinen, für die umgebende Bebauung relevanten Beeinträchtigungen, z.B. durch den zusätzlich anfallenden Fahrverkehr auszugehen.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen sind.

Nutzungen gem. § 3 BauNVO	allgemein zulässig	ausnahms- weise	unzulässig
Wohngebäude	X		
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	X		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	X		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes			X
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe			X
Anlage für Verwaltungen			X
Gartenbaubetriebe			X
Tankstellen			X

Mit dieser Festsetzung lässt sich die geplante Nutzung der Bauwerber realisieren – zugleich sind die erforderlichen Vorgaben des § 13b BauGB (überwiegend Wohnnutzung) damit sichergestellt.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes (baudesign / Mai 2021) wurde in Abstimmung mit der Stadt Laupheim ein Entwurf für den Bebauungsplan erarbeitet, bei welchem die sechs dreigeschossigen Baukörper zur Sicherung der städtebaulichen Situierung jeweils mit einem eigenen Baufenster festgesetzt wurden. Für jeden Bauraum wurde auf Grundlage der geplanten Baukörper eine spezifische Grundfläche (GR) und eine zugehörige Geschossfläche (GF) definiert.

Im Weiteren wurde die Überschreitungsregelung für Grundflächen insgesamt anteilig festgesetzt, für Anlagen nach § 16 Abs. 6 BauNVO (Terrassen) mit 1/3 der Gesamtgrundfläche und mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (Wege, Zufahrten) etc. ebenfalls 1/3 der Gesamtgrundfläche.

Als Bezugsgrundstück ist die im Planteil weiß hinterlegte Fläche mit einer Größe von 6.100m² anzunehmen. Hieraus ergeben sich insgesamt folgende städtebaulichen Kennwerte:

Nutzungen	Fläche [m ²]	GRZ	GFZ
Bezugsgrundstück n. Planteil	4.800		
GR _{max} = 250+255+255+370+340+340	1.810	0,37	
GF _{max} = 750+765+765+1100+1020+1020	5.420		1,13

Die Aufstellung zeigt, dass die Obergrenzen der städtebaulichen Kennwerte gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete sowohl bei der GRZ (max. 0,40) als auch bei der GFZ (max. 1,20) eingehalten werden.

Für die baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 ergäbe sich rechnerisch ein Wert von 0,80, der höchstzulässige Wert von 0,80 wird damit auch eingehalten. Hier ist auch aufzuführen, dass die Umfassungslinie der TG eine Maximalausdehnung darstellt und die Gebäude, Wege und Terrassen sich größtenteils mit der Tiefgarage überschneiden. Der Wert wird daher, auch unter dem Aspekt, dass damit die Parkierung vollständig unterirdisch angeordnet werden kann für städtebaulich verträglich erachtet.

Zur Sicherstellung der Einfügung der Gebäude in den städtebaulichen Kontext werden max. 3 Vollgeschosse zugelassen. Die Kubaturen werden dabei über eine maximale Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) mit 503,6m ü.NN absolut definiert. Von der EFH darf die maximale Gebäudehöhe ein Maß von 9,50 m nicht überschreiten.

Die Gebäude sind mit diesen Festsetzungen in ihrer Lage, Ausdehnung und Höhenentwicklung städtebaulich genau definiert.

4.4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherstellung der natürlichen Belichtung und Belüftung der Gebäude wird offene Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen festgesetzt. Da es sich um ein Grundstück und einen Bauträger handelt, wird eine Hausgruppe mit 6 Einzelhäusern entstehen.

Wie zuvor ausgeführt, wird die überbaubare Grundstücksfläche dabei durch die Festsetzung von sechs Baufeldern genau definiert. Alle Gebäudeteile, mit Ausnahme von untergeordneten gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO sind innerhalb der Bauräume anzuordnen. Ausgenommen hiervon ist die Tiefgarage mit Zufahrtsrampe, für diese wurde ein eigener, spezifischer Bauraum definiert.

Wie ausgeführt, sind Wege, Terrassen und Feuerwehrwehruzufahrten sowie oberirdische Besucherstellplätze im Rahmen der GR – Obergrenzen auch außerhalb der Bauräume zugelassen.

4.4.4 Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Das Gebiet ist von Norden über die Bruckgasse bereits erschlossen – weitere Erschließungsmaßnahmen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Kanal- und Versorgungsanschlüsse auf das Grundstück nicht erforderlich. Es wird ein Zufahrtsbereich für die Tiefgaragenrampe (max. 4,50 m zzgl. Ausrundungsradien) sowie maximal zwei weitere Zufahrtsbereiche für die Erschließung und Andienung der Feuerwehr (jeweils max. 3,50 m zzgl. Ausrundungsradien) festgesetzt.

4.4.5 Natur und Umwelt

Aufgrund der besonderen Lage des Baugrundstücks zwischen den beiden Rißarmen wurde auf dem Grundstück beidseitig ein öffentlicher Gewässerrandstreifen mit 10,00 m Breite festgesetzt, der nicht überplant und überbaut werden darf. Die dort vorhandenen Grünstrukturen sind entsprechend zu erhalten und zu pflegen. Im Weiteren wurde im Süden im Bereich des bestehenden Schwimmbads eine private Grünfläche festgesetzt, welche – ausgenommen von bestehenden Anlagen sowie Nebenanlagen im Rahmen des § 6 Abs. 1 Nr. 3 LBO – ebenfalls nicht überbaut werden darf.

Diese Flächen umfassen insgesamt ca. 3.430 m² und reduzieren den überbaubaren Bereich des Grundstücks bereits um über ein Drittel. Mit der weiteren Berücksichtigung des Baumbestandes und der Einschränkung der überbaubaren Grundfläche innerhalb des weiß gekennzeichneten Planteils ist insgesamt von einem sehr hohen Grünanteil im Plangebiet auszugehen, welcher die neuen Gebäude nahezu vollständig einfasst.

Im vorliegenden Planentwurf sind darüber hinaus 5 Baumneupflanzungen vorgesehen, welche teilweise die nicht erhaltbaren Einzelbäume und Grünstrukturen kompensieren – insgesamt ist aber festzuhalten, dass sich der Charakter des Plangebiets durch die Überbauung natürlich grundlegend verändern wird.

4.4.6 Überschlägige Betrachtung der Umweltbelange

Arten- und Naturschutz, Landschaft:

Biotope, FFH – Gebiete, Landschaftsschutzgebiete oder dergleichen liegen im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Bei Umsetzung der Planung müssen min. 6 Einzelbäume mit Durchmesser > 30 cm gefällt werden, 27 Bäume (D > 30 cm) können in die Planung mit einbezogen werden. Durch die Festlegung der unbebaubaren, 10,00 m breiten Gewässerrandstreifen können vielen Grünstrukturen im Osten und Westen entlang der Gewässerränder erhalten bleiben, in welchen auch die wesentliche Anzahl der Bäume mit artenschutzrechtlichen Belangen situiert sind.

Die Fläche weist aktuell einen „parkartigen“ Charakter auf, welcher durch die geplanten, ringförmig angeordneten Gebäude in dieser Form nicht erhalten bleiben kann, sodass die Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz insgesamt als mittel – bis hoch einzustufen sind. Hier ist aber nochmals auszuführen, dass sich die ortsnahe Fläche im Kontext von bestehenden Bebauungen befindet, gut angebunden und erschlossen und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist.

Fließgewässer und Grundwasser

Beidseitig des Plangebiets verlaufen Gewässerarme der Riß als Gewässer I. Ordnung, das Gebiet ist insgesamt als wassersensibler Bereich einzustufen, mit Einhaltung der Abstände durch die Gewässerrandstreifen bleiben HQ₁₀₀ – Bereiche mit Ausnahme der nordwestlichen Gebäudeecke Haus 1 weitest gehend unberührt. Das anfallende Niederschlagswasser kann, sofern eine örtliche Versickerung nachweislich nicht möglich ist, in die Vorfluter eingeleitet werden. Die Auswirkungen auf die Fließgewässer und das Grundwasser werden insgesamt als mittel – bis hoch eingestuft.

Boden und Bodendenkmale:

Projektbedingte Eingriffe durch die Umsetzung der Maßnahme (Versiegelung, Umlagerung, etc.) sind nicht zu vermeiden, werden aber durch die Festsetzungen und die geplanten NW – Beseitigung soweit als möglich minimiert. Altlasten und Bodendenkmale sind, wie bereits ausgeführt, im Plangebiet nicht bekannt. Die Auswirkungen werden daher insgesamt als mittel bis gering eingestuft.

Immissionen aus Verkehr, Gewerbe und Landwirtschaft:

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus der Landwirtschaft werden, wie bereits ausgeführt, noch gutachterlich untersucht – hier wird jedoch von ortsüblichen Beeinträchtigungen ausgegangen, welche für das Plangebiet selbst für nicht erheblich erachtet werden.

Die Auswirkungen von Verkehrslärm werden ebenfalls, wie bereits ausgeführt, aufgrund der Entfernung der Mühlestraße für nicht erheblich erachtet. Lärm aus den im Nordosten befindlichen Gewerbebetrieben wird noch untersucht (im Besonderen nachts).

Aus der gegenständlichen Planung hervorgehende Emissionen werden aufgrund der Größe des Baugebiets mit überwiegender allgemeiner Wohnbebauung insgesamt als nicht relevant eingestuft.

4.4.7 Besondere Berücksichtigung des Klimaschutzes

Wesentlicher Aspekt bei der Berücksichtigung von Klimaschutzmaßnahmen beim Städtebau und der Gebäudegestaltung ist die bauliche Dichte und Reduzierung von Hüllflächen. Größere Gebäude mit einfachen Kubaturen weisen dabei gegenüber Ein- und Zweifamilienhäusern immer ein besseres Verhältnis der Gebäudehülle zum Gebäudevolumen (A/V -Verhältnis) auf. Durch die geplante Situierung von fünf Häusern mit Geschosswohnungen wird hier grundsätzlich aus klimatischer Sicht die richtige Richtung vorgeben.

Ein weiterer Anhaltspunkt ist die Geschossflächenzahl im Verhältnis zur Grundflächenzahl (= versiegelte Fläche), wobei hier dem Aspekt der städtebaulichen Einfügung grundsätzlich Vorrang zu geben ist. Flach geneigte Dächer eignen sich nur bedingt für die Anbringung von Photovoltaikanlagen, bei Flachdächern können diese aufgeständert hinter einer (überhöhten) Attika verborgen werden -dies ist bei der Ausführung der Attikahöhe zu berücksichtigen.

4.4.8 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Als sonstige planungsrechtliche Festsetzung ist die zulässige Höhenlage der Gebäude aufzuführen, welche aber in den vorigen Kapiteln bereits erörtert wurde.

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.

4.5.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer. Weitere Aussagen zu Dachformen (neben Flachdächern) werden hier nicht vorgenommen, weil bei diesen flachen Neigungen das Dach gegenüber dem Gebäudekorpus eine untergeordnete Rolle spielt und städtebaulich kaum wirksam ist. Die gewählte Dachform ist im baulichen Umfeld eher untypisch, wird aber aufgrund der „Insellage“ und der Wirkung der Gebäude als eigenes Quartier innerhalb der bestehenden Baumkulisse insgesamt für vertretbar erachtet.

Die weiteren Festsetzungen zu Anlagen auf den Dächern sichern dabei, dass diese gegenüber der Außenwand abgerückt werden müssen (Ausnahme Aufzugsüberfahrten) und somit städtebaulich nicht oder nur untergeordnet in Erscheinung treten werden.

4.5.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen umfassen die ortsüblichen Einschränkungen mit der Zielsetzung, dass Werbeanlagen nicht störend oder mit negativen Auswirkungen angeordnet werden.

4.5.3 Baugrundstück

Die Festsetzungen zum Baugrundstück orientieren sich im Weiteren nach § 9 Abs. 1 LBO, in welchem geregelt wird, inwiefern nicht versiegelte oder überbaute Flächen zu begrünen sind. Ergänzend hierzu werden Festsetzungen zu den zulässigen Aufschüttungen- und Abgrabungen getroffen, welche unter Berücksichtigung der Situierung der Tiefgarage im Verhältnis zur Grund- und Hochwassersituation darüberhinausgehenden, Geländeverformungen entgegenwirken, bzw. diese soweit als möglich einschränken.

4.5.4 Einfriedungen und Versorgungsleitungen

Einfriedungen sind nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg zu errichten. Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

4.5.5 Stellplätze

In Abstimmung zwischen dem Bauträger und der Stadt Laupheim ist aufgrund der Situierung einer Wohnanlage im parkähnlichen Umfeld von einer gehobenen Wohnqualität auszugehen, welche einen erhöhten Stellplatzbedarf auslösen wird. Abweichend von § 37 (1) LBO wird daher die Pflicht zur Erstellung eines notwendigen Stellplatzes pro Wohneinheit auf 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohneinheit angehoben.

4.6 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Öffentliche Grünflächen, Gewässerrandstreifen	2.122	22,2
Private Grünfläche	2.652	27,8
Baugrundstück	4.763	50,0
Gesamt	9.527	100

4.7 Verfahren nach § 13b BauGB

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
- 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 9.530 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 3.812 m² und ist somit unter 10.000 m². 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 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 wird im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Einschätzung abgearbeitet und die Ergebnisse finden in die Festsetzungen Eingang.