Große Kreisstadt
Stadt Laupheim

Amt für Stadtplanung
und Baurecht

Bebauungsplan
„Hinter der Kirche Änderung 3“
in Bihlafingen

Inhalt

- Satzungen
- 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl I S. 4147)

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: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

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 15.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hinter der Kirche Änderung 3" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 15.07.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Hinter der Kirche Änderung 3" beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 25.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 11.06.2019 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 20.09.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.2019 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 11.06.2019 bis zum 20.09.2019 gebeten.

5. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 10.01.2022 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Hinter der Kirche Änderung 3" gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 14.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2021 wurde gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.01.2022 bis 22.02.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.01.2022 gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erneut um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2021 bis zum 22.02.2022 gebeten.

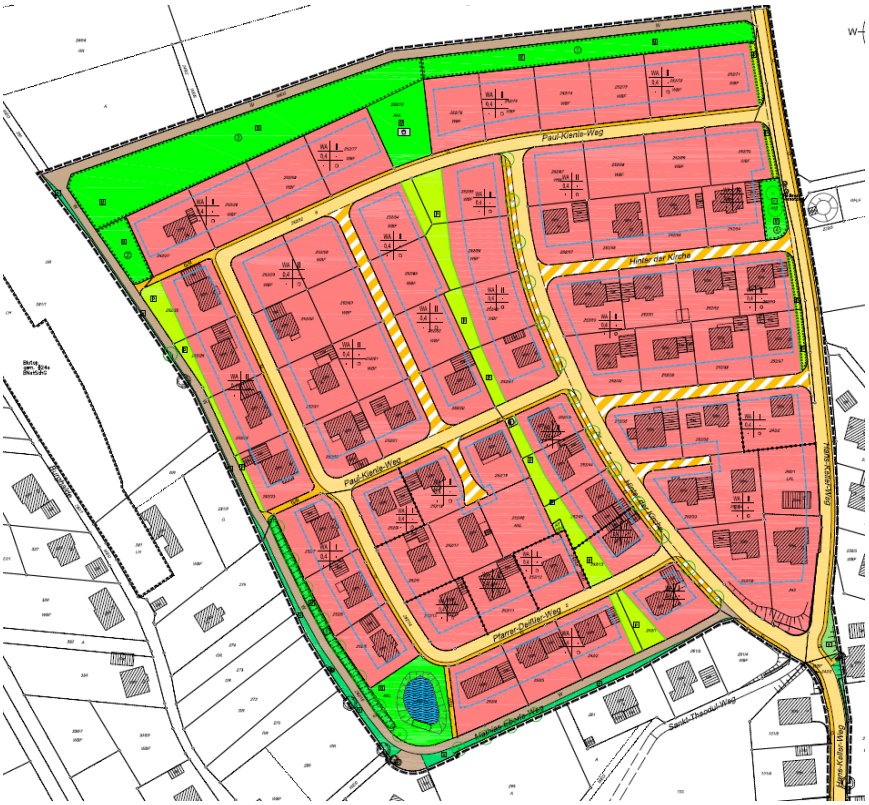
8. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 25.04.2022 den Bebauungsplan "Hinter der Kirche Änderung 3" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.09.2021 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 14.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Laupheim, den 16.05.2022

Bebauungsplan
„Hinter der Kirche Änderung 3“
in Bihlafingen

Textteil

In der Fassung vom 10.09.2021



A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

Gemäß § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim den Bebauungsplan „Hinter der Kirche Änderung 3" in öffentlicher Sitzung am 25.04.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Kirche Änderung 3" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.08.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Hinter der Kirche Änderung 3" besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 12.08.2021 und dem textlichen Teil in der Fassung vom 10.09.2021 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 10.09.2021.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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.

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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)

§ 5 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Hinter der Kirche Änderung 3", bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.09.2021 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 12.08.2021, dem Gemeinderatsbeschluss vom 25.04.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den 10.05.2022

STADT LAUPHEIM

Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Hinter der Kirche Änderung 3“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 14.05.2022 in Kraft.

Laupheim, den 16.05.2022

STADT LAUPHEIM

Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt:

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Plangebiet, mit max.12 Betten je Gebäude, ausnahmsweise zulässig. Die übrigen 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 im zeichnerischen Teil festgesetzt (0,4).
Grünflächen und sonstige Flächen, die keine Bauflächen sind bleiben in der Berechnung der maßgebenden Grundstücksfläche unberücksichtigt.

1.2.2 **Zahl der Vollgeschosse** [§ 20 BauNVO]

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt (I oder II).

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

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

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 die Höhe von 9,5 m nicht überschreiten.

1.3 Bauweise

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

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

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

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt (o).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen, Pergolen, Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe und Gartenhäuser bis 40 m³ umbautem Raum sind auch in der nicht überbaubaren Fläche – soweit nicht als Grünfläche festgesetzt – zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

[§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]

Pro Wohngebäude sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

1.6 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

1.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit ihren Zweckbestimmungen „Wohnweg“ sowie „Grundstückseinfahrten, Parkplätze, Bäume“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.6.3 Geh- und Radwege

Die öffentlichen Geh- und Radwege sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.7 Versorgungsflächen

[§ 9 (1) Nr. 12 BauGB]

Im zeichnerischen Teil ist der Standort einer Umspannstation festgesetzt.

1.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

[§ 9 (1) Nr. 14 BauGB]

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen.

1.9 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

1.9.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.9.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.9.3 Verkehrsgrün

Die Flächen für Verkehrsgrün sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.10.1 Ausgleichsflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Bandierung versehenen Grünflächen sind folgendermaßen herzustellen:

① extensive Obstbaumwiese, 1 Baum / 150 – 200 m²

② Obstbäume oder sonstige Bäume 2. Ordnung, 1 Baum / 150 – 200 m²; einzelne Feldgebüsche

③ einzelne Naturhecken und Feldgebüsche, schwerpunktmäßig am südlichen Rand; übrige Flächen als extensive Obstbaumwiese, 1 Baum / 250 – 300 m²

④ 2 großkronige Bäume beidseitig des Feldkreuzes auf extensiver Wiese; am nördlichen und westlichen Rand Naturhecken

⑤ im Abstand von ca. 15 m schmalkronige Bäume neben wechselfeuchter Versickerungsmulde mit zweischüriger Mahd

1.10.2 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.

1.10.3 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.

1.10.4 Außenbeleuchtung

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

1.11 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 zugehörigen Pflanzlisten sind unter Ziff. 2.1 zu finden.

Im zeichnerischen Teil sind die Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt. Geringfügige lagemäßige Abweichungen sind zulässig.

Auf den mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Durchschnittlich ist ca. je 7m² mindestens ein Baum/Strauch zu setzen. Grundstückszufahrten und Zugänge sind auf diesen Flächen zulässig.

1.12 Flächen für Böschungen und Stützmauern

[§ 9 (1) Nr. 26 BauGB]

Die zum Ausbau des Hans-Keller-Weges notwendigen Böschungen und Stützmauern sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

1.13.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 0,40 m über der Höhe der Erschließungsanlage, an der sich die Grundstückszufahrt befindet, gemessen in der Mitte des Gebäudes, liegen. Befindet sich die Erschließungsanlage auf der hangabwärts gelegenen Seite, ist die Höhe des gewachsenen Geländes in der Mitte der bergseitig gelegenen Wand maßgebend.

1.14 Denkmal

[§ 9 (6) BauGB]

Im zeichnerischen Teil ist ein Feldkreuz als Kulturdenkmal (Einzelobjekt) festgesetzt.

1.15 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Pflanzlisten

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

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

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

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.	

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen für öffentliche und private Grünflächen 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 Gründung von Bauwerken

Die angetroffenen Lehmschichten eignen sich grundsätzlich für eine Gründung mit klassischer Fundamentierung, jedoch lassen die lokal angetroffenen Unterschiede der Deckhorizonte weitere bauwerksspezifische Untersuchungen durch die Bauherren als ratsam erscheinen. Der Boden ist frostempfindlich und eignet sich nicht für die Hinterfüllung von Bauwerken. Örtlich muss mit Schicht- und Sickerwasser gerechnet werden. Deswegen sind bauliche Maßnahmen gegen die Durchfeuchtung von Bauwerken erforderlich.

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 2,5 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 Immissionen

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

2.9 Höhensystem

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

B SATZUNG NACH LANDESBAUORDNUNG

Gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter der Kirche Änderung 3“ in öffentlicher Sitzung am 25.04.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.08.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter der Kirche Änderung 3“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 12.08.2021 und dem textlichen Teil vom 10.09.2021. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 10.09.2021.

§ 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: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter der Kirche Änderung 3“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.09.2021 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 12.08.2021, dem Gemeinderatsbeschluss vom 25.04.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den 10.05.2022

STADT LAUPHEIM

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Hinter der Kirche Änderung 3“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 14.05.2022 in Kraft.

Laupheim, den 16.05.2022

STADT LAUPHEIM

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

3.1.1 Garagen

Das Dach der Garage ist entweder an die gestalterische Ausprägung des Daches des Hauptgebäudes anzupassen oder als begrüntes Flachdach (min. 12 cm Substratschicht) auszuführen.

3.1.2 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.

Eine Dachbegrünung ebenfalls zulässig.

3.1.3 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 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Anlagen der Außenwerbung sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Grundstück 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 gem. § 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 sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasenflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Kies- Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

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

3.4 Versorgungsleitungen

[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.5 Anlagen für das Sammeln von Niederschlagswasser

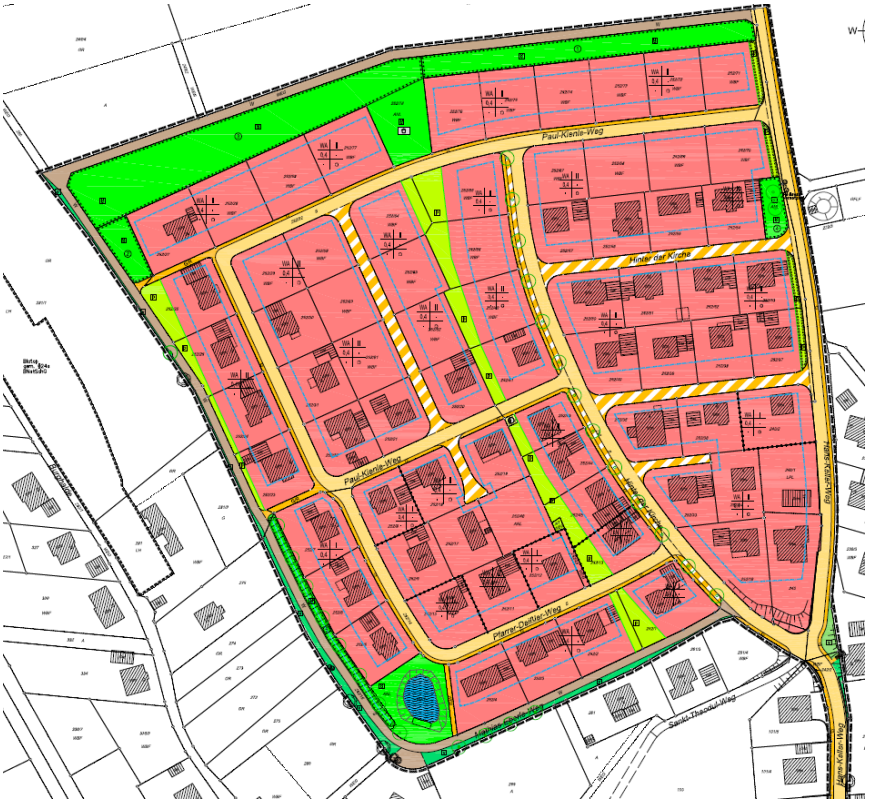
[§ 74 (3) Nr. 2 LBO]

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5m³ zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist. Sie ist mit zwei Überläufen vorzusehen, wobei der zweite Überlauf (DN 50) 50cm – 100cm unter dem Hauptüberlauf (DN100) vorzusehen ist. Der zweite Überlauf dient der teilweisen Entleerung der Zisterne nach Regenfällen.

Bebauungsplan
„Hinter der Kirche Änderung 3“
in Laupheim

Begründung

In der Fassung vom 10.09.2021



4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Im Jahre 2011 wurde die zweite Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig. Die Bauplatznachfrage war seit Erschließungsbeginn 2003 hinter den Erwartungen zurückgeblieben, sodass der Ortsteil sich mit der Lockerung der Bauvorschriften ein größeres Interesse bei den Bauherren erhoffte. Laut Begründung griff die Änderung in erster Linie rein gestalterische Aspekte auf, zu einem geringen Teil erfolgten auch Erweiterungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. So waren die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, dazu gehören auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, bis zur zweiten Änderung nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. Durch die Änderung 2 wurden alle örtlichen Bauvorschriften bis auf die zu den Werbeanlagen aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Außerdem wurden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung verändert oder nicht mehr geregelt.

Das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplans war somit die Schaffung von Bauplätzen für privat genutzten Wohnraum, was auch an den vorgeschlagenen Grundstückseinteilungen und Bauplatzgrößen deutlich wird. Anlass der dritten Bebauungsplanänderung ist nun, dieses Wohngebiet im ländlichen Raum -vorrangig mit Einfamilienhäusern- zu erhalten und den Gebietstyp nicht durch andere Nutzungen zu konterkarieren. Durch die regelmäßige Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben würde ohne eine erneute Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit bestehen, dass weitere Gebäude zu einem Beherbergungsbetrieb umgenutzt werden und sich das Allgemeine Wohngebiet in ein Mischgebiet wandelt. Aufgrund der Beschäftigtensituation im Umfeld der Stadt Laupheim und an der Zahl bereits bestehender Beherbergungsbetriebe, besteht ein erkennbarer Bedarf an solchen Betrieben. Da dies nicht im Sinne der Ortschaft ist, sondern die Bauplätze und Wohngebäude dem dauerhaften Wohnraumbedarf zu Verfügung stehen sollen, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit dieser Änderung nur als Ausnahme und mit maximal zwölf Betten zugelassen. Alle anderen unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Außerdem wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. drei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Diese neue Festsetzung soll das oben genannte Ziel zusätzlich unterstützen. So bleibt für Familien immer noch die Möglichkeit mit mehreren Generationen unter einem Dach zu wohnen. Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten werden aber ausgeschlossen. Auch das Verkehrsaufkommen kann so, einem Wohngebiet entsprechend, geringgehalten werden.

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.

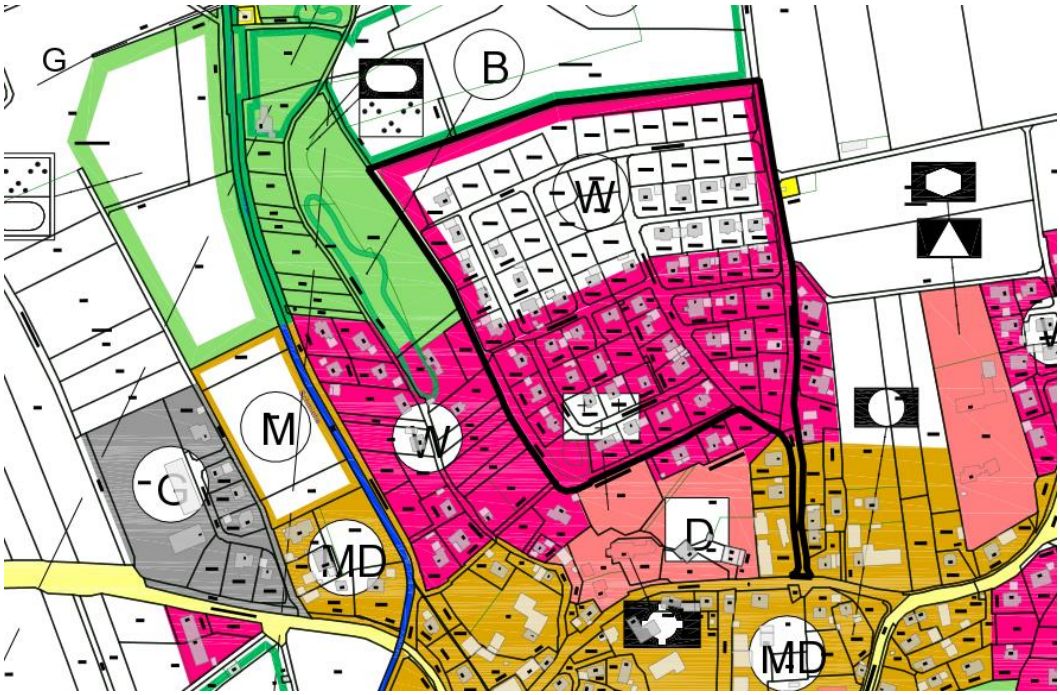
3.2.4 G Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

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 Änderung des Bebauungsplans sichert Wohnraum in der Stadt Laupheim, die als *Zentraler Ort* eingestuft ist. Gem. Landesentwicklungsplan und Regionalplan Donau-Iller ist insbesondere hier die Siedlungsentwicklung voranzutreiben. Mit der Änderung kommen keine neuen Wohnbauflächen hinzu, sondern die Änderung bezieht sich insbesondere auf die Art der baulichen Nutzung.

4.2.2 Flächennutzungsplan



Auszug auf dem FNP 2015

Grundlage für den Bebauungsplan „Hinter der Kirche Änderung 3“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Dieser stellt das Baugebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Wohnbaufläche in Planung dar.

4.2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für die vorliegende Änderung überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter der Kirche Änderung 2“.

4.2.4 Benachbarte Bebauungspläne

Im Süden grenzt der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan „Friedhofbereich Bihlafingen“ an. Neben Gemeinbedarfsflächen ist auch ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, sodass sich der Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ mit seinen Festsetzungen gut daran angeschlossen hat.

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie

Das Baugebiet liegt im Norden des Ortsteils Bihlafingen auf einer Bergkuppe, die nach drei Seiten deutlich ausgeprägt ist.

Luftbild des Plangebiets, Frühjahr 2020

Nach Westen hin zur Schmiehe verläuft eine verhältnismäßig steil abfallende Hangkante. Im Norden befindet sich ein Geländeeinschnitt, der von der Schmiehe im Bereich des Schützenheims ausgehend in östliche Richtung ansteigt und bis zur Verlängerung des Hans-Keller-Weges reicht. Im Süden fällt der Hang bis zur Ortsmitte Bihlafingens ab. Lediglich nach Osten hin verläuft das Gelände verhältnismäßig flach. Der Höhenunterschied zwischen Baugebiet und Schmiehe beträgt bis zu 30 m. Innerhalb des Wohnbaugebietes selbst variierten die Höhen vor der Erschließung und Bebauung zwischen 537 m und 543 m ü NN.

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten durch den Hans-Keller-Weg
- im Süden durch die angrenzenden Privatgrundstücke und den Friedhof
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg.

Der Geltungsbereich beinhaltet das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans „Hinter der Kirche Änderung 2“ mit den Flurstücken der Gemarkung Bihlafingen 240, 240/1, 240/2, 242, 242/2, 252, 252/1 bis 252/78 und 943 (Teilfläche) und umfasst eine Fläche von rund 7,3 ha.

4.3.3 Bestandssituation

Das Baugebiet „Hinter der Kirche“ wurde in den Jahren 2005 bis 2018 in sechs Bauabschnitten erschlossen. Die Bauplätze sind fast alle verkauft und die meisten Gebäude wurden bereits errichtet.

4.3.4 Erschließung

Das Baugebiet wird über den Hans-Keller-Weg mit der Kirchstraße verbunden. Die Kirchstraße wiederum mündet auf der Schnürpflinger Straße und ist somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der letzte Bauabschnitt wird 2022 die letzten Feinbeläge auf Straßen und Gehwegen erhalten.

4.3.5 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.3.6 Überschwemmungsbereiche

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

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig, alle anderen unter § 4 (3) BauGB aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig. Ein Ausschluss dieser Ausnahmen ist durch § 1 (6) Nr. 1 BauNVO möglich.

Nutzungen gem. § 3 BauNVO	allgemein zulässig	ausnahms-weise	unzulässig
Wohngebäude	X		
der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	X		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	X		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X[1]	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe			X[1]
Anlagen für Verwaltungen			X[1]
Gartenbaubetriebe			X[1]
Tankstellen			X[1]

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

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung insbesondere auf die Einschränkung der Beherbergungsbetriebe. Waren Sie in der zweiten Änderung allgemein zulässig, werden sie mit der dritten Änderung lediglich ausnahmsweise

und mit einer begrenzten Bettenanzahl zulässig sein. Der Grund dafür ist, dass Gebäude oder Bauplätze dem dauerhaften Wohnraumbedarf zu Verfügung stehen sollen.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung verändert sich nicht. 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. Die Festsetzungen zur Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden und einer Firsthöhe bis zu 9,5 m bleiben erhalten.

4.4.3 Natur und Umwelt

Um im Norden einen harmonischen Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungsrand zu schaffen und die Einbindung in das Landschaftsbild zu erleichtern, wurde eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Sie soll dem Aufbau von einzelnen Naturhecken und Feldgebüschen sowie einer extensiven Obstbaumwiese dienen. Die landschaftsräumliche Wirkung ist sehr sensibel, sodass diese Grünfläche in vollem Umfang beeinflussbar und damit öffentlich bleiben soll. Zur Durchgrünung und Gliederung des inneren Plangebiets wurde ein von Norden nach Süden durchlaufender Grünzug als private Grünfläche und parallel dazu eine Baumreihe in der Straße „Hinter der Kirche“ festgesetzt. Zudem befinden sich an allen Außenseiten des Plangebiets kleinere festgesetzte Grünflächen, teilweise mit Pflanzgeboten.

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.

4.4.4 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Verfahrensbeschleunigung wird u. a. durch den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) und den Umweltbericht i. S. d. § 2a BauGB erzielt. Zwar sind artenschutzrechtliche Belange zu überprüfen, durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es allerdings zu keinen Veränderungen die Auswirkungen auf Natur, Umwelt oder Flora und Fauna bedeuten könnten.

4.4.5 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wurde wieder in den Bebauungsplan aufgenommen, da sich die Gebäudehöhe auf diesen Punkt bezieht.

Außerdem wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude auf drei Stück begrenzt. Diese Festsetzung soll in Zukunft dazu dienen, dass der Charakter eines klassischen Einfamilienhausgebietes erhalten bleibt. Für Familien besteht so die Möglichkeit

mit mehreren Generationen unter einem Dach zu wohnen. Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten werden aber ausgeschlossen. Auch das Verkehrsaufkommen kann so, einem Wohngebiet entsprechend, geringgehalten werden.

Der zeichnerische Teil wurde dahingehend bearbeitet, dass die tatsächlichen Gegebenheiten und der Ausbau nun berücksichtigt sind. Zudem wurde die Planzeichnung auch hinsichtlich der Flächendarstellung den neuen Anforderungen angepasst. Jede Fläche im Bebauungsplan ist nun einer bestimmten Nutzung zugeordnet, im rechtskräftigen Bebauungsplan waren noch Restflächen vorhanden.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Grundlegende Gestaltungslinien wurden mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Mit der dritten Änderung kommen nun vier Punkte wieder hinzu, diese sind allerdings mittlerweile standardmäßig in den Bebauungsplänen zu finden.

4.5.1 Dächer

Die Dachform ist freigestellt. In die örtlichen Bauvorschriften wurden insbesondere die begrünten Flachdächer für Garagen aufgenommen und auf die Möglichkeit einer Dachbegrünung hingewiesen. Auch Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien werden mit der Änderung geregelt. Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zum Mikroklima und halten Regewasser zurück.

4.5.2 Werbeanlagen

Die örtliche Bauvorschrift wurde angepasst, die Sonderregelung für die Beherbergungsbetriebe wurde herausgenommen.

4.5.3 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 Material-schüttungen 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.

4.5.4 Zisternen

Die Regelungen zum Thema Zisternen sind von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften verschoben worden. Um die Belastung der Kanalisation bzw. der Vorfluter bei Starkregenereignissen 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.

4.6 Übersicht der vorgenommenen Änderungen

In der folgenden Tabelle sind die Änderungen in den Textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen übersichtlich dargestellt.

Hinter der Kirche **Änderung 2**	Hinter der Kirche **Änderung 3**	Anmerkung
Rechtsgrundlagen	Rechtsgrundlagen aktualisiert	Aktualisierung Keine maßgeblichen Auswirkungen, Berechnungen von z.B. GRZ oder GFZ haben sich nicht verändert.
Textliche Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet Von den unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind die unter Nr. 2 genannten Betriebe des Beherbergungs-gewerbes regelmäßig zulässig. Die übrigen unter § 4 (3) BauNVO genannten Aus-nahmen sind nicht Bestand-teil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.	**Art der baulichen Nutzung** Allgemeines Wohngebiet Im zeichnerischen Teil wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Plangebiet, mit max.12 Betten pro Betrieb, ausnahmsweise zulässig. Die übrigen unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.	Betriebe des Beher-bergungsgewerbes sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Die Anzahl der Betten pro Betrieb wurde begrenzt.
	Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten Pro Wohngebäude sind maximal drei Wohn-einheiten zulässig.	Diese Festsetzung unterstützt das Ziel eines klassischen Einfamilien-hausgebietes

Verkehrsflächen Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.	**Verkehrsflächen** <u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</u> Die öffentlichen Straßen-verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</u> Die öffentlichen Verkehrs-flächen mit ihren Zweck-bestimmungen „Wohnweg“ sowie „Grundstücks-einfahrten, Parkplätze, Bäume“ sind im zeich-nerischen Teil festgesetzt. <u>Geh- und Radwege</u> Die öffentlichen Geh- und Radwege sind im zeich-nerischen Teil festgesetzt.	Verkehrsflächen wurden in den Textlichen Fest-setzungen dem zeichnerischen Teil entsprechend differenziert dargestellt.
Flächen für die Abwasser-beseitigung Im Planteil ist ein Rückhaltebecken für das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet einschließlich der Zu – und Ableitungen festgesetzt. Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von min. 5 m³ Fassungs-vermögen zu errichten.	**Flächen für die Rück-haltung von Nieder-schlagswasser** Im zeichnerischen Teil ist ein Rückhaltebecken für das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet festgesetzt. **Anlagen für das Sammeln von Niederschlagswasser** Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5m³ zu errichten, in die das Dach-flächenwasser einzuleiten ist. Sie ist mit zwei Über-läufen vorzusehen, wobei der zweite Überlauf (DN 50) 50cm – 100cm unter dem Hauptüberlauf (DN100) vorzusehen ist. Der zweite	Themagerechte Umbenennung der Festsetzung Zu- und Ableitungen werden im zeichnerischen Teil nicht festgesetzt, somit wurde der Satz gestrichen. Die Festsetzung wurde aufgeteilt, da Zisternen in den örtlichen Bauvorschriften zu regeln sind.

	Überlauf dient der teilweisen Entleerung der Zisterne nach Regenfällen.	
Grünflächen Im Planteil sind die privaten und öffentlichen Grünflächen und ihre Nutzung festgesetzt.	**Grünflächen** <u>Öffentliche Grünflächen</u> Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. <u>Private Grünflächen</u> Die privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. <u>Verkehrsgrün</u> Die Flächen für Verkehrsgrün sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.	Grünflächen wurden in den Textlichen Festsetzungen dem zeichnerischen Teil entsprechend differenziert dargestellt.
Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <u>Ausgleichsflächen</u> <u>Schutz des Grundwassers</u>	**Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** <u>Ausgleichsflächen</u> <u>Schutz des Grundwassers</u> <u>Boden</u> 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. <u>Außenbeleuchtung</u> Als Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Natriumniederdruckdampf- oder LED-Leuchtmittel mit	Festsetzungen wurden übernommen und um die Festsetzungen zum Thema Boden und Außenbeleuchtung ergänzt.

	nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.	
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	**Pflanzgebote**	Umbenennung der Festsetzung
Zeitlich begrenzte Festsetzungen	**heraus genommen**	Bedingung ist bereits eingetreten, Spielplatz bleibt als Bestand vorerst bestehen.
	Höhenlage der baulichen Anlagen Die Höhe des Erdgeschoss-rohfußbodens darf maximal 0,40 m über der Höhe der Erschließungsanlage, an der sich die Grundstücks-zufahrt befindet, gemessen in der Mitte des Gebäudes, liegen. Befindet sich die Erschließungsanlage auf der hangabwärts gelegenen Seite, ist die Höhe des gewachsenen Geländes in der Mitte der bergseitig gelegenen Wand maßgebend.	Festsetzung wurde eingefügt, da sonst kein Höhenbezugspunkt für die Firsthöhe ermittelt werden kann.
Sonstige Festsetzungen Im Planteil ist ein Feldkreuz als Kulturdenkmal (Einzelobjekt) festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.	**Denkmal** Im zeichnerischen Teil ist ein Feldkreuz als Kulturdenkmal (Einzelobjekt) festgesetzt. **Räumlicher Geltungsbereich** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.	Die Festsetzungen haben einen eigenen Punkt erhalten.

Örtliche Bauvorschriften		
	Dachgestaltung <u>Garagen</u> Das Dach der Garage ist entweder an die gestalterische Ausprägung des Daches des Hauptgebäudes anzupassen oder als begrüntes Flachdach (min. 12 cm Substratschicht) auszuführen. <u>Dacheindeckung</u> 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. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig. <u>Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien</u> 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.	Die örtlichen Bauvorschriften wurden um einige Punkte ergänzt: Dachgestaltung, Freiflächen und Versorgungsleitungen. Diese sind mittlerweile standardmäßig in Bebauungsplänen zu finden, sodass diese Regelungen nun auch in Bihlafingen gelten. Die Regelung zu den Werbeanlagen wurde angepasst, da die Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sind. Außerdem benötigen sie keine Sonderreglung. Die Festsetzung „Anlagen für das Sammeln von Niederschlagswasser“ wurde von den Textlichen Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften verschoben (s.o.).

Werbeanlagen Nur an der Stätte der Leitung zulässig, Gesamtfläche max. 0,5 m². Bei Beherbergungs-betrieben kann ausnahmsweise eine Größe bis 1,0 m² zugelassen werden. Ab einer Größe von 0,5 m² sind Werbeanlagen nur an der Fassade angebracht zulässig, kleinere Werbeanlagen können auch an der Einfriedung angebracht werden.	**Werbeanlagen** nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist nur eine Werbeanlage zulässig, wobei die Ansichtsfläche der Anlage maximal 0,5 m² betragen darf. **Freiflächen** Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grün-flächen 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 sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasenflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies- Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig. Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Pflanzgebote unter Ziff. 2.1 sind hierbei zu berücksichtigen. **Versorgungsleitungen** Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.	

	Anlagen für das Sammeln von Niederschlagswasser Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist. Sie ist mit zwei Überläufen vorzusehen, wobei der zweite Überlauf (DN 50) 50cm – 100cm unter dem Hauptüberlauf (DN100) vorzusehen ist. Der zweite Überlauf dient der teilweisen Entleerung der Zisterne nach Regenfällen.	
Hinweise		
• **Gründung von Bauwerken** • **Regenwasser-behandlung** • **Denkmalschutz** • **Kabeltrassen**	• **Pflanzlisten** • **Altlasten und Boden-schutz** • **Gründung von Bauwerken** • **Denkmalschutz** • **Kabeltrassen** • **Einbruchhemmung** • **Kreisfeuerwehrstelle** • **Immissionen** • **Höhensystem**	Die Hinweise sind um die Punkte Pflanzlisten, Altlasten und Bodenschutz, Einbruchhemmung, Kreisfeuerwehrstelle, Immissionen und Höhensystem ergänzt worden. Der Punkt Regenwasserbehandlung ist unter die örtlichen Bauvorschriften verschoben worden.

4.7 Flächenbilanz

Nutzungen	**Fläche [m²]**	**Anteil [%]**
Geltungsbereich	72.740	100
Allgemeines Wohngebiet	48.443	66,6
Verkehrsflächen	14.344	19,7
Flächen für Ver- und Entsorgung	17	-
Grünflächen	9.658	13,3
Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft	278	0,4

4.8 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Nach § 13 (3) S. 1 BauGB wird 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.