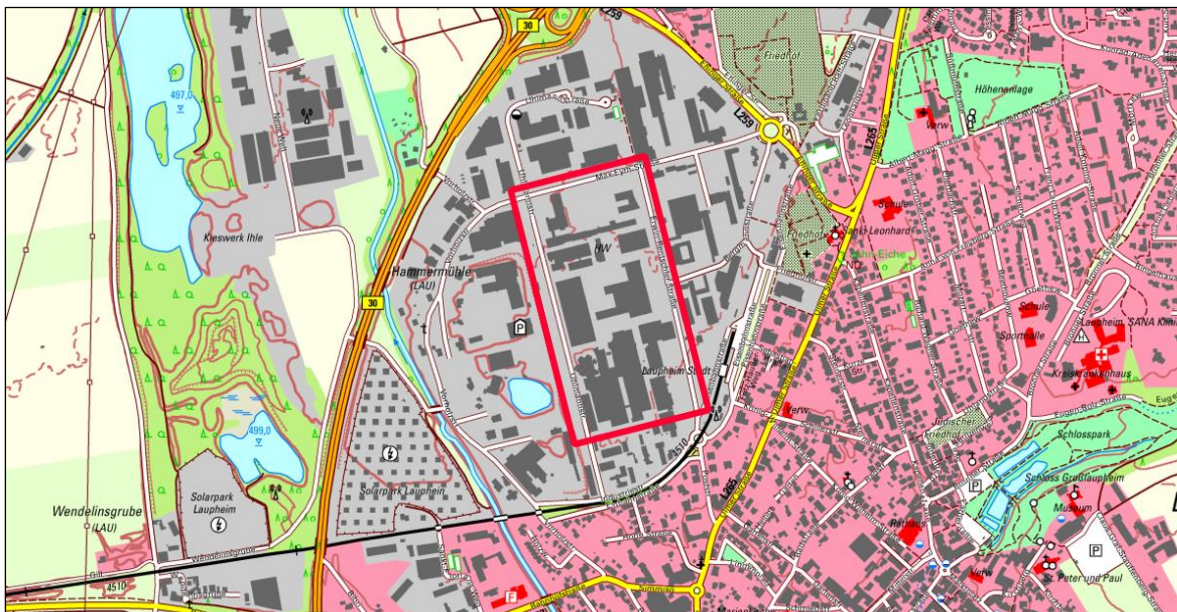


# Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“ in Laupheim



## 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

## **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

## **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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I S. 225)

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

in der Fassung vom 05. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

## **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 06.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 06.05.2024 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9" beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 06.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 17.04.2024 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.06.2024 bis 15.07.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt Laupheim öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.2024 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 17.04.2024 bis zum 15.07.2024 gebeten.
5. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 23.09.2024 den Bebauungsplan "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.07.2024 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 05.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Laupheim, den 05.11.2024

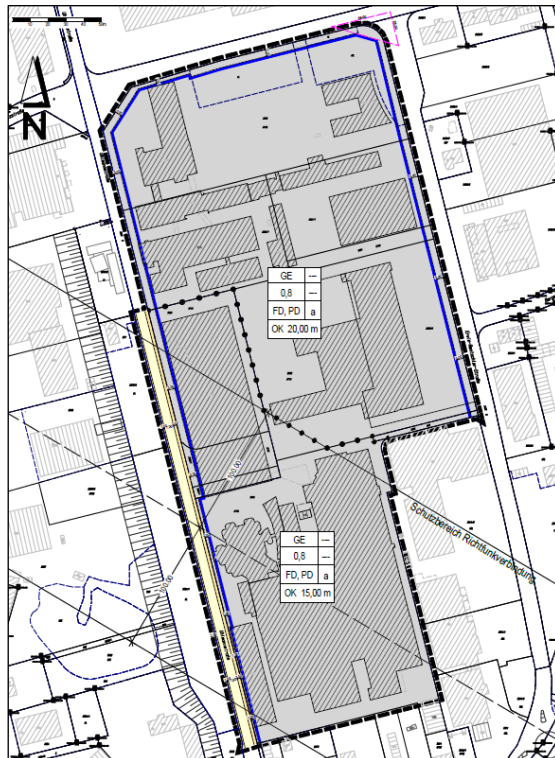




# Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“ in Laupheim

## Textteil

In der Fassung vom 17.07.2024





# 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 „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“ in öffentlicher Sitzung am 23.09.2024 als Satzung beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2024.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“ besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 17.07.2024 und dem textlichen Teil in der Fassung vom 17.07.2024 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 17.07.2024.

## § 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

## § 5 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.07.2024 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 17.07.2024, dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den 30.10.2024



  
Erste Bürgermeisterin  
Eva-Britta Wind

## § 6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 05.11.2024 in Kraft.

Laupheim, den 05.11.2024



*E. Wind*

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 im zeichnerischen Teil festgesetzt:

### 1.1.1 Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die unter § 8 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:

#### zentrenrelevante Sortimente

Augenoptik	Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
Bettwaren / Matratzen	(Schnitt-)Blumen
Bücher	Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände
Elektrokleingeräte	Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz
Glas / Porzellan / Keramik	Haushaltswaren (Hausrat)
Kinderwagen	Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	Musikinstrumente und Musikalien
Neue Medien / Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
Schuhe, Lederwaren	Spielwaren und Bastelbedarf
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	Teppiche (Einzelware)
Uhren / Schmuck	Waffen / Jagdbedarf / Angeln
Zeitungen / Zeitschriften	

### **nahversorgungsrelevante Sortimente**

Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Parfümeriewaren)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren und „großteilige“ Getränke)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	

## **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 (0,8).

### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]**

#### **Gebäudehöhe (Oberkante OK)**

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (geneigte Dächer: First; Flachdächer: Attika).

Die zulässige Gebäudehöhe ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt und darf 15,00 m bzw. 20,00 m nicht überschreiten. Die zulässige Gebäudehöhe kann ausnahmsweise überschritten werden, wenn z. B. technische Anlagen dies bauartbedingt erfordern und wenn der Bauschutzbereich des Flugplatzes Laupheim, die vorhandene Richtfunktrasse sowie sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

## **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 abweichende Bauweise (a) [§ 22 (4) BauNVO]**

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (a).

Sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf 50,00 m überschreiten (jegliche Richtung). Außerdem können Gebäude grenzständig errichtet werden.

## **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. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überschreitungen der Baugrenze aus zwingenden Gründen sind als Ausnahme zulässig, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

## **1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

[§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **1.5.1 Sichtdreiecke**

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine maximale Höhe von 0,8 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich; sie dürfen wartepflichtige Verkehrsteilnehmende, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

## **1.6 Verkehrsflächen**

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind neben den notwendigen verkehrstechnischen Anlagen auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums und Anlagen, die der Versorgung des Gebiets (z. B. mit Strom) dienen, allgemein zulässig. Zusätzlich können bauliche Verbindungen der gegenüberliegenden Straßenseiten ober- oder unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, z. B. in Form von Brücken, zugelassen werden, wenn verkehrliche und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

### **1.7.1 Maßnahmen für den Artenschutz**

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

- Gärten sind nach § 21a NatSchG insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBO).
- Hinsichtlich der künftigen Freiflächen- und Grünplanung im Gebiet wird aus klimatischen und ökologischen Gesichtspunkten ein möglichst hoher Anteil an bepflanzten oder extensiv genutzten Grünflächen und Pflanzungen angeregt (§ 1 Abs. 6 BNatSchG). Die Erhaltung von bestehenden Gehölzen und Grünflächen sowie die Anlage von (möglichst extensiven) Dachbegrünungen (ggf. in Kombination mit PV-Anlagen) wird empfohlen. Es sollte lediglich gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zur Verwendung kommen.
- Die Gehölzentnahme wird auf das absolut notwendige Maß beschränkt. Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitte dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur im Winterhalbjahr, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, und damit außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.
- Werden Fassaden mit Glas oder generell spiegelnden Oberflächen gestaltet, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag vorzusehen (z. B. die Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas).

### **1.7.2 Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm extensiv oder intensiv zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

### **1.7.3 Boden**

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

### **1.7.4 Schutz des Grundwassers**

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

### **1.7.5 Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist in Orientierung an § 21 NatSchG insektenfreundlich zu gestalten. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 2.700 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind. Eine direkte Beleuchtung (Anstrahlen) von Gehölzbeständen ist zu vermeiden.

Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.

## 1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

### 1.8.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf maximal 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Der Höhenbezugspunkt ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel des höchsten und niedrigsten Höhenwerts der angrenzenden Erschließungsstraßen horizontal zur jeweiligen Grundstückslänge bzw. -breite gemessen. Ausnahmen können bei schwierigen Geländeverhältnissen in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde zugelassen werden.

## 1.9 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

## 2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

---

### 2.1 Pflanzlisten

**Großkronige Bäume:** Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

**Mittelkronige Bäume:** Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Vorkommensgebiet Gehölze 6.1, Saatgut Ursprungsgebiet 17, südliches Alpenvorland. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Amelanchier arboreo „Robin Hill“ oder „Lamakii“	Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lamakii“
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus „Red Sentinell“	Zierapfel „Red sentinell“
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus schmittii	Zierkirsche „Schmittii“
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### 2.2 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenfläche Nr. 01908-000 mit der Bezeichnung „AS EV-Tankstelle Uhlmannstr. 16“. Die Fläche ist mit Handlungsbedarf „B“ (=Belassen) – Entsorgungsrelevanz gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen kann in diesem Bereich belastetes Bodenmaterial anfallen. Um eine umweltgerechte Verwertung sicherstellen zu können, ist anfallendes Bodenmaterial von einem Sachverständigen klassifizieren zu lassen.

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

Vor Baubeginn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

## 2.3 Geotechnik

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### Allgemeine Hinweise

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere wird auf das Geotop-Kataster verwiesen.

## 2.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## 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 Feuerwehr

Die Anfahrt von 16 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 3,00 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Die Durchfahrten müssen 3,50 m breit sein, wenn diese auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig baulich begrenzt werden.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

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

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

Für den Brandschutz notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 auszuführen.

Die Mindestwasserlieferung hat 1600 l/min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen. Bei entsprechender Größe geplanter Industriebauten kann sich der Löschwasserbedarf erhöhen.

## 2.8 Bauschutzbereich Flugplatz Laupheim

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Laupheim. Bauanträge sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zwingend vorzulegen.

Das Aufstellen von Kränen oder vergleichbaren Gerätschaften als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes ist rechtzeitig (mind. 4 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde, 1 d, Flughafenstraße 1, 51147 Köln zu beantragen.

Bei Änderung der festgesetzten Bauhöhen, des Bautyps oder des Standortes ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Es ist mit Fluglärm (Tag und Nacht) durch überfliegende zivile und militärische Luftfahrzeuge zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften / Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

## 2.9 Richtfunktrassen

Im Plangebiet verläuft u. a. die Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom Technik GmbH. Sie wird im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme mit dem dazugehörigen Schutzkorridor (ein Zylinder um die direkte Sichtlinie mit einem Radius von mindestens +/- 25 m) im Bebauungsplan dargestellt.

Senderrichtfunkstelle		Frequenzband	Funkfeldlänge	Empfangsrichtfunkstelle	
Name	Abstrahlrichtung			Name	Abstrahlrichtung
Koordinate Ost	Antennenhöhe			Koordinate Ost	
Koordinate West				Koordinate West	
HüNN in m				HüNN in m	
Ehingen Donau 30		19GHz	8.97 km	Laupheim 0	
Ost: 9° 47' 58,5"	137.7°			Ost: 9° 52' 51,2"	317.7°
Nord: 48° 17' 26,4"	13.1 m			Nord: 48° 13' 51,5"	
533m				510m	29.5 m

Beim Aufstellen von Kränen oder vergleichbaren Gerätschaften sind die Schutzkorridore der Richtfunktrassen zu beachten. Es wird empfohlen, die Aufstellung im Vorfeld mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen, um Einschränkungen oder Störungen der Richtfunkverbindung zu vermeiden.

## 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 „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“ in öffentlicher Sitzung am 23.09.2024 als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2024.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 17.07.2024 und dem textlichen Teil vom 17.07.2024. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 17.07.2024.

### § 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: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### § 4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.07.2024 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 17.07.2024, dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den 30.10.2024



*E. Wind*

Erste Bürgermeisterin  
Eva-Britta Wind

### § 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 05.11.2024 in Kraft.

Laupheim, den 05.11.2024



*E. Wind*

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
Pulldach (PD)	8° - 20°	Dächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm extensiv oder intensiv zu begrünen und zu unterhalten.
Flachdach (FD)	0° - 7°	

#### 3.1.2 Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Dächer sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende bzw. nicht spiegelnde Materialien zulässig.

### 3.2 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen entweder an der Gebäudefassade angebracht sein, wobei die Ansichtsfläche der Anlage maximal 6 % der Fassadenfläche betragen darf, oder mit der Einfriedung verbunden sein, wobei die Ansichtsfläche max. 3,00 m<sup>2</sup> 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 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.

### **3.4 Einfriedungen**

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

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

Zulässig sind offene Einfriedungen bis maximal 2,00 m Höhe. Bei an die Fahrbahn angrenzenden Einfriedungen ist ein Schrammbord von 0,50 m einzuhalten. Die Einfriedungen sollten kleintiergängig errichtet werden.

### **3.5 Versorgungsleitungen**

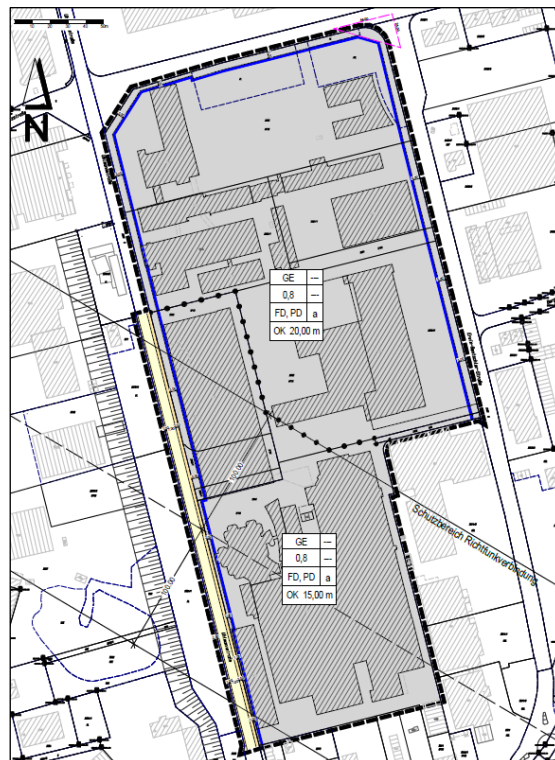
[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

# Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“ in Laupheim

## Begründung

In der Fassung vom 17.07.2024





## 4 Begründung

---

### 4.1 Planungsanlass

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“ setzt im Plangebiet u. a. die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie eine Baumassenzahl fest. Im Plangebiet haben die dort ansässigen Gewerbetreibenden Entwicklungs- und Nachverdichtungsbedarf. Neben den klassischen Bürogebäuden befinden sich auf den betroffenen Grundstücken auch Werk- und Produktionsgebäude sowie andere technische Anlagen. Mit dem bestehenden Festsetzungskonzept aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Baumasse lassen sich die angestrebten Weiterentwicklungen nicht realisieren, obwohl sie insgesamt zulässig wären. Vor allem die Zahl der Vollgeschosse macht in einem Gewerbegebiet, in dem auch Produktionsgebäude und technische Anlagen untergebracht sind, Probleme. Die maximale Höhe halten die Gebäude ein, durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse können sie aber nicht zugelassen werden.

Um eine zeitgemäße und sinnvolle (Nach-)Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, erscheint es aus heutiger Sicht sinnvoll, auf die festgesetzte Baumasse sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse zu verzichten. Anstatt dessen sollen eine maximale Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl als Festsetzungsmaßstab fungieren. Aus diesem Grund soll die Änderung 9 für das Areal aufgestellt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes verfolgt, ohne dass in die Grundzüge der Planung eingegriffen wird. Dadurch können Verlagerungen in den Außenbereich vermieden und bestehende Gewerbebetriebe am Standort gehalten 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:

- 1.5 G Das Land ist als Wirtschaftsstandort und Tourismusregion in seiner Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität zu stärken. Dazu ist die Wirtschaft des Landes durch Erschließung von Wachstumsfeldern, Einsatz neuer Schlüsseltechnologien, Einrichtung zukunftsorientierter Ausbildungsgänge und Vorhaltung geeigneter Standorte für Ansiedlungen und Erweiterungen in ihrem Strukturwandel und in ihrer räumlichen und sektoralen Entwicklung zu unterstützen.

- 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.
- 2.4.1.3 G Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden. In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechende Infrastrukturangebote gefördert werden.
- 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.
- 2.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.
- 2.5.2 G Zentrale Orte sind als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen. Hierbei sind die siedlungsstrukturellen

Gegebenheiten zu beachten. Als Zentrale Orte werden Gemeinden ausgewiesen.

- 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.
- 3.3.1 G Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.
- 3.3.4 G Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.
- 5.1.1 G Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.
- Z Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller. Der neue Regionalplan wurde am 05.12.2023 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Die Genehmigung ist noch ausstehend. Da keine weiteren Änderungen erwartet werden, bezieht sich das Bebauungsplanverfahren direkt auf die Fortschreibung des Regionalplanes. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die im Bebauungsplanverfahren beachtet werden:

- A I G (6) Die Flächenneuinanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.
- A II 2 G (2) Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit

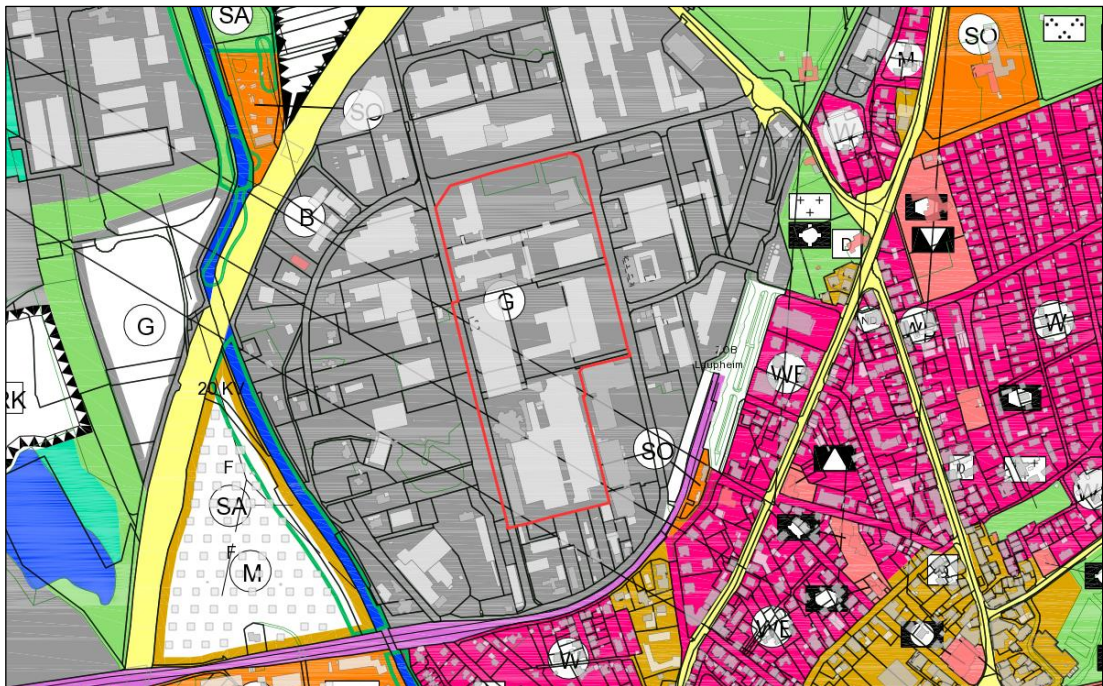
die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.

- A II 2 G (3) Die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze sollen durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.
- A IV G (3) Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
- 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 und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.
- B III 1 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 1 G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.
- B III 1 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.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Gewerbegebiet, indem restriktive Festsetzungen gelockert werden. Die vorhandene Infrastruktur wird an dieser Stelle genutzt, attraktive Arbeitsplatzangebote in einem vorhandenen Gewerbegebiet zu sichern. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und Gebäudehöhe wird eine maximale Ausnutzung der Fläche möglich, sodass sparsam mit der verfügbaren Fläche umgegangen wird.

#### **4.2.2 Flächennutzungsplan**

Grundlage für den Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Wie in der nachstehenden Abbildung zu erkennen, stellt dieser für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.



Auszug auf dem FNP 2015

#### **4.2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich gilt derzeit der seit 26.06.2004 rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“. Dieser Bebauungsplan wird an dieser Stelle überplant.

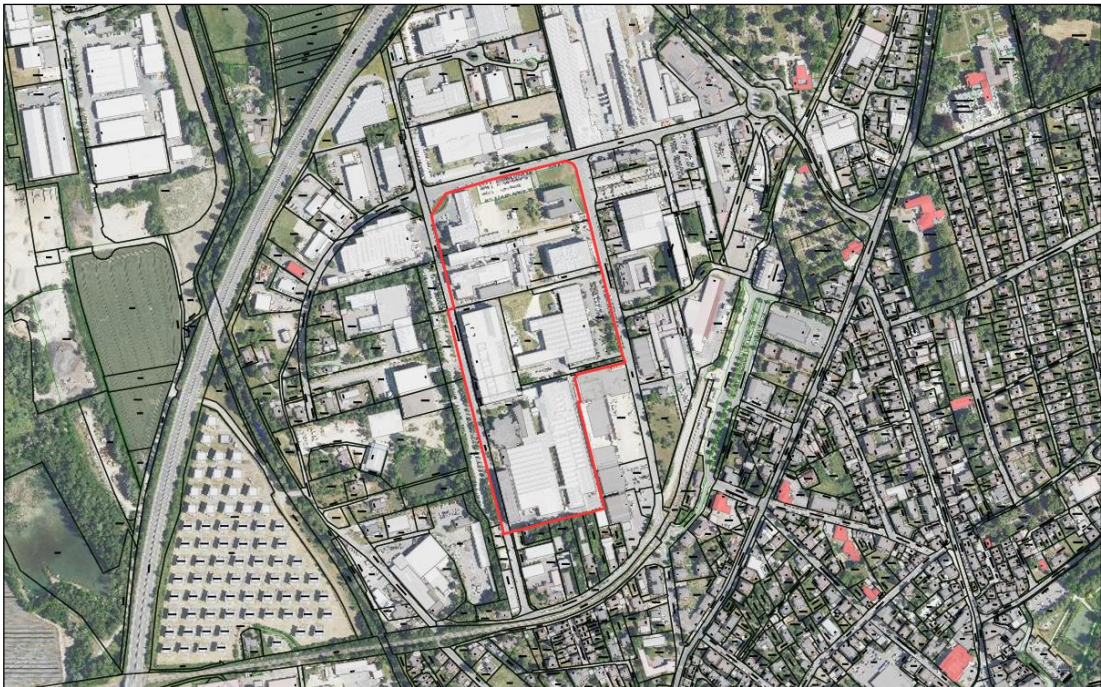
#### **4.2.4 Benachbarte Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“ wird umgeben von dem Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“.

### **4.3 Beschreibung des Plangebiets**

#### **4.3.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets zwischen der Erwin-Rentschler-Straße, der Max-Eyth-Straße und der Uhlmannstraße, mitten im Gewerbegebiet „Industriegebiet beim Stadtbahnhof“. Die Umgebung ist daher von gewerblich genutzten Bauflächen und einer Vielzahl unterschiedlicher Gewerbebetriebe geprägt. Im näheren Umfeld verläuft im Westen die Bundesstraße B30. Das Gelände im Plangebiet ist recht eben.



Luftbild des Plangebiets, 2023

#### **4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Max-Eyth-Straße
- im Osten durch die Erwin-Rentschler-Straße
- im Süden durch die Gewerbeflächen auf den Flurstücken 2611, 2611/1, 2611/3, 2614, 2615/1, 2616, 2617/3, 2618/7 und 2619
- im Westen durch die Uhlmannstraße

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 2615 (Teilfläche), 2621/1, 2622, 2622/1, 2623/2, 2625, 2626, 2628 (Teilfläche, Uhlmannstraße), 2631, 2631/1, 2632/1 und 2633 der Gemarkung Laupheim im bestehenden Gewerbegebiet beim Stadtbahnhof und umfasst eine Fläche von rund 9,83 ha. Die Gewerbegrundstücke befinden sich in Privateigentum.

#### **4.3.3 Bestandssituation**

Derzeit befinden sich auf den Grundstücken gewerbliche Anlagen der dort ansässigen Gewerbetreibenden. Ein Teilbereich des Geltungsbereichs umfasst die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Uhlmannstraße.

#### **4.3.4 Erschließung**

Das Plangebiet wird wie im Bestand über die angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen – Uhlmannstraße, Erwin-Rentschler-Straße und Max-Eyth-Straße.

#### **4.3.5 Altlasten**

Für das Plangebiet werden im Altlastenkataster Altstandorte dargestellt. Hierbei handelt es sich um Altlasten mit der Nummer 01908-000 und der Bezeichnung „AS EV-Tankstelle

Uhlmannstr. 16“. Die Flächen sind mit Handlungsbedarf „B“ (=Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet.

#### 4.3.6 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ<sub>100</sub>-Bereichs. Auch von einem HQ<sub>extrem</sub> wäre die Fläche nach Hochwassergefahrenkarte nicht betroffen.

#### 4.3.7 Bau- und Bodendenkmäler

Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

## 4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO beibehalten. Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“ ließ die unter § 8 (3) BauNVO genannten Nutzungen generell zu. In der Änderung 9 werden diese Nutzungen gem. BauNVO wieder als ausnahmsweise zulässig eingestuft, um die Ausführung von gewerbegebietstypischen Nutzungen nicht durch schutzwürdige Gebäude und Anlagen zu gefährden.

Der in der Änderung 7 beinhaltete Einzelhandelsausschluss wird auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Laupheim aus dem Jahr 2021 ergänzt. Im Zuge der Erstellung wurden Leitsätze zur Steuerung des Einzelhandels erarbeitet und in einem Einzelhandelskonzept zusammengeführt. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat am 01.03.2021 das Konzept beschlossen. Es ist somit als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu behandeln. Durch den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Laupheim gesichert und gestärkt.

Nutzungen gem. § 8 BauNVO	allgemein zulässig	ausnahms- weise	unzulässig
Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	X		
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	X		
Tankstellen	X		
Anlagen für sportliche Zwecke	X		
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind		X	
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke		X	
Vergnügungsstätten		X	

#### **4.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“. Allerdings wird das Festsetzungskonzept von höchstzulässiger Zahl der Vollgeschosse und Baumassenzahl überarbeitet und in eine Festsetzung von Grundflächenzahl und maximaler Gebäudehöhe geändert. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke bleibt letztlich gleich, kann aber gerade für technische Anlagen besser angewendet werden.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 im Plangebiet bleibt erhalten. Sie ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,8 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für ein Gebiet der vorliegenden Art. Er orientiert sich an der umgebenden Bebauung und stellt eine für den Bereich angepasste Festsetzung dar.

##### Gebäudehöhe (OK)

Die Festsetzung einer Gebäudehöhe für Hauptgebäude in Meter über der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Der derzeit noch geltende Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“ ermöglicht für das Plangebiet, aber auch für die umliegenden Grundstücke bereits eine Bebauung bis zu einer Höhe von 552,85 müNN (Bauschutzbereich), was einer Gebäudehöhe bis zu 40 m entspricht.

Durch die Möglichkeit, dass technisch bedingte Anlagen den ausgeführten Wert überschreiten dürfen, wird eine sinnvolle Vorgabe für gewerbliche Nutzungen und die damit verbundenen sowie für den Betriebsablauf erforderlichen Anlagen getroffen. Maßstab für Ausnahme zur absoluten Gebäudehöhe sind immer die Belange der Bundeswehr bzgl. des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Laupheim sowie weitergehende öffentliche Belange (z. B. Richtfunk). Die Änderung ermöglicht insgesamt somit mehr als vier Vollgeschosse, setzt aber eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m bzw. 20,00 m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe fest. Diese kann für spezielle Bauwerke und Anlagen überschritten werden, was einer Ausnutzung wie bisher gleichkommt.

#### **4.4.3 Bauweise**

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen eine über die Länge von 50,00m hinausgehende Bebauung zu ermöglichen. Diese Form der Bebauung des Plangebietes ergibt sich sowohl aus dem derzeit noch gültigen Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof 7“ sowie durch die tatsächlich vorhandene Bebauungsstruktur.

#### **4.4.4 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich der Situierung der Gebäude im Grundstück

ermöglichen. Die festgesetzten Baugrenzen beziehen sich dabei auf den Hauptbaukörper. Die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“ wird die von Bebauung freizuhaltende Fläche für Sichtdreiecke übernommen.

#### **4.4.5 Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen**

Das Plangebiet grenzt an bestehende Verkehrsflächen an, für die innere Erschließung ist keine Verkehrsfläche notwendig.

#### **4.4.6 Natur und Umwelt**

Um einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel zu leisten, ist auf den Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen. Dies hat zum einen mikroklimatische Vorteile (Abkühlung durch Verdunstung), die insbesondere in den Hitzesommern immer mehr an Bedeutung gewinnen. Zum anderen kann anfallendes Regenwasser zwischengepuffert werden, sodass ein Teil bereits auf dem Dach verdunstet und der übrige Teil zeitverzögert in die Kanalisation ablaufen kann.

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 Materialien 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.

#### **4.4.7 Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen, die bestehenden Gewerbegrundstücke sind bereits bebaut.

#### **4.4.8 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzung der Höhenlage orientiert sich an der bestehenden Erschließungsstraße.

## **4.5 Örtliche Bauvorschriften**

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

### **4.5.1 Dächer**

Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits von Flachdächern geprägt, sodass im Plangebiet auch diese Dachform festgesetzt wird. Um eine gewisse Planungsvielfalt zu ermöglichen, sind

flach geneigte Dächer in Form von Pultdächern ebenfalls realisierbar. Beide Dachformen lassen sich begrünen. Die Dachbegrünung wirkt sich mikroklimatisch positiv aus, dient der Regenwasserrückhaltung und leistet durch eine entsprechende Bepflanzung einen Beitrag zur Biodiversität.

#### **4.5.2 Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung dürfen nur der Stätte der Leistung dienen, durch die Größe ist eine gewisse Außenwirkung möglich. Die Werbeanlagen müssen an der Gebäudewand angebracht sein, damit ist gleichzeitig geregelt, dass sie nicht auf dem Dach zulässig sind. Pylone sind somit ausgeschlossen.

#### **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 Materialschüttungen sind nicht zulässig. Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dadurch soll die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auch auf versiegelten Flächen vereinfacht werden. Zudem trägt die Begrünung der Grundstücke zur Sicherung der Biodiversität bei und ermöglicht zusätzlich mikroklimatische und artenschutzrechtliche Verbesserungen innerhalb des Plangebiets.

#### **4.5.4 Einfriedungen**

Das Grundstück kann grundsätzlich mit Einfriedungen versehen werden. In Bezug auf die Höhenentwicklung sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten. Auf Ausführungen, wie z. B. Stacheldraht oder Stromzäune, ist bei allen Einfriedungen zu verzichten, um Verletzungen von Mensch und Tier auszuschließen. Die Höhe ist auf 2,00 m beschränkt. Damit der angrenzende Straßenraum verkehrsgerecht genutzt werden kann, ist ein Schrammbord von 0,50 m vorzusehen.

## **4.6 Verfahren**

Der Bebauungsplan "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9" wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Das vereinfachte Verfahren ist möglich, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach §9 (2a) oder (2b) BauGB enthält.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen lediglich die Baugrenzen etwas angepasst und die Zahl der Vollgeschosse in eine absolute Gebäudehöhe geändert werden – die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans

- werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Lit. B genannten Schutzgüter und
- bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 (2) Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen. Außerdem ist die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB nicht erforderlich.

## 4.7 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
<b>Geltungsbereich</b>	98.341	100
Gewerbegebiet	94.773	96,4
Öffentliche Verkehrsfläche	3.568	3,6