

Bebauungsplan

"Beckenkreuz IV"

in Laupheim – Untersulmetingen

Textliche Festsetzungen

Stand: 17.02.2014

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist (Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 358), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. Nr. 8 vom 25.05.2010 S. 416) zuletzt geändert am 25. Januar 2012 durch Artikel 70 der Achten Verordnung des Innenministeriums zur Anpassung des Landesrechts an die geänderten Geschäftsbereiche und Bezeichnungen der Ministerien (GBl. Baden-Württemberg Nr. 3 vom 27.02.2012, S. 65).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden).

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanZV]

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn die gewerblich genutzte Fläche gegenüber der Wohnfläche untergeordnet ist. Die Übrigen unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO]

Die Grundflächenzahl GRZ ist im Lageplan als Höchstmaß festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Lageplan als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]

Offene Bauweise.

Die Bauweise ist im Lageplan festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt abweichend zur festgesetzten Bauweise:

Im Unterschied zu § 6 LBO entfallen für Garagen einschließlich Nebenräume an der Nachbargrenze die Abstandsflächen, wenn eine Wandfläche von 30 m² nicht überschritten wird. Die maximal zulässige Wandhöhe und Wandlänge entsprechend § 6 LBO ist einzuhalten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche/Nebenanlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO]

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt. Die Baugrenze kann als Ausnahme durch untergeordnete Bauteile im Sinne der LBO überschritten werden.

Soweit auf dem Baugrundstück Nebenanlagen errichtet werden, gelten hierfür folgende Regelungen:

Geräteschuppen mit einer Größe von höchstens 15 m³ umbauten Raumes sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind nur aus Holz oder dem gleichen Material wie die Außenwände des Hauptgebäudes zugelassen.

Sichtblenden dürfen eine Höhe von 1,80 m und einer Länge von 6,00 m, senkrecht gemessen zur Hauswand, nicht überschreiten.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 18 BauNVO]

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand.

Die zulässige Gebäudehöhe ist im Lageplan als Höchstmaß festgesetzt.

Die Oberkante Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf maximal 0,40 m über dem höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) liegen. Ausnahmen können bei schwierigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Gebäude und bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 550 m ü. NN nicht überschreiten (Bauschutzbereich Heeresflugplatz Laupheim).

1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen ist begrenzt.

Einzelhäuser: 3 Wohnungen

Doppelhaushälfte: 2 Wohnungen

1.7 Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Lageplan festgesetzt.

1.8 Grünflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind im Lageplan festgesetzt.

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

Für die Grünflächen sind Pflanzgebote festgesetzt.

1.9 Pflanzgebote

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Pflanzgebot 1 (pfg1): Pflanzung von Straßenbegleitgrün auf privaten Grundstücksflächen:
Entlang der Haupteerschließungsstraße sind größtenteils keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Um dennoch eine straßenbegleitende Grünstruktur zu erhalten, wird auf jedem Baugrundstück entlang der Erschließungsstraße ein Baum festgesetzt. Der dargestellte Standort ist um bis zu 5 m entlang der Grundstücksgrenze verschiebbar, der Abstand zur Straße von 1,50 m muss jedoch eingehalten werden (Pflanzliste Nr. 1 im Anhang).

Grün- und Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind hochstämmige Bäume zu verwenden.

Bebauungsplan „Beckenkreuz IV“, Textliche Festsetzungen

Pflanzgebot 2 (pfg2): Pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Bäume entlang der Erschließungsstraße sind anrechenbar. Private Grünflächen werden nicht angerechnet (vgl. Pflanzlisten Nr. 2 und 3 im Anhang).

Pflanzgebot 3 (pfg3): im Westen und Süden auf den privaten Grünflächen:
Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern auf mind. 1/3 der Fläche in gruppenweiser Anordnung als Übergang zur freien Landschaft (Ortsrandbegrünung). In diesem Bereich sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig (vgl. Pflanzliste Nr. 2 + 4 im Anhang).

Die Pflanzliste ist angehängt.

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

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Schutz des Grundwassers:

Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltfreundlichem Material bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung haben. Größere Flachdächer, auch bei Garagen, sind zu begrünen.

Boden:

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

Außenbeleuchtung:

Als Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampf- oder LED Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zugelassen.

1.11 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Stellplätze und Garagen sind nur gemäß den Eintragungen im Lageplan, Garagen darüber hinaus nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Bereich des Geh- und Radweges am östlichen Rand des Plangebietes sowie entlang des Müssenweges sind Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Folgende Nebengebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand einhalten:

Garagen: 6,0 m zur Zufahrtsseite
Carports: 2,0 m zur Zufahrtsseite
Gartenhäuser: 2,5 m

1.12 Sonstige Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

1.13 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB an anderer Stelle

[§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB]

Die gemäß dem Umweltbericht benötigten Ausgleichsflächen können nicht vollständig innerhalb des Baugebietes nachgewiesen werden. Es verbleibt einschließlich des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff in den Boden ein Defizit von 155.047 Punkten, das an anderer Stelle ausgeglichen werden muss.

Dem Eingriff werden drei Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Es handelt sich dabei einmal um Flst. 927/1 (Retentionsbecken). Auf dieser Fläche können 18.703 Punkte kompensiert werden.

Die zweite Fläche ist eine knapp 3.000 m² große Teilfläche von Flst. 544/3 (westlich des Bebauungsplans „Orthalde III“), welche um 38.987 Punkte aufgewertet wird.

Die dritte Fläche befindet sich nördlich der Niederkirch in Untersulmetingen und wird um 53.975 Punkte aufgewertet.

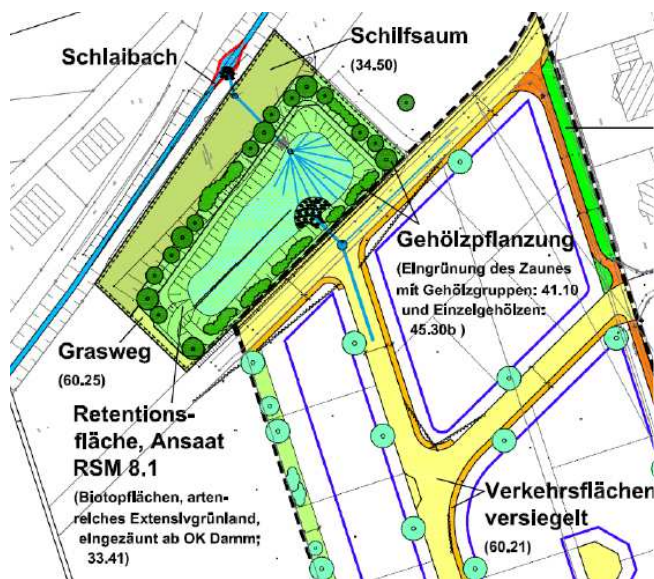


Abb. 1: Ausgleich Retentionsfläche (Flst. 927/1)

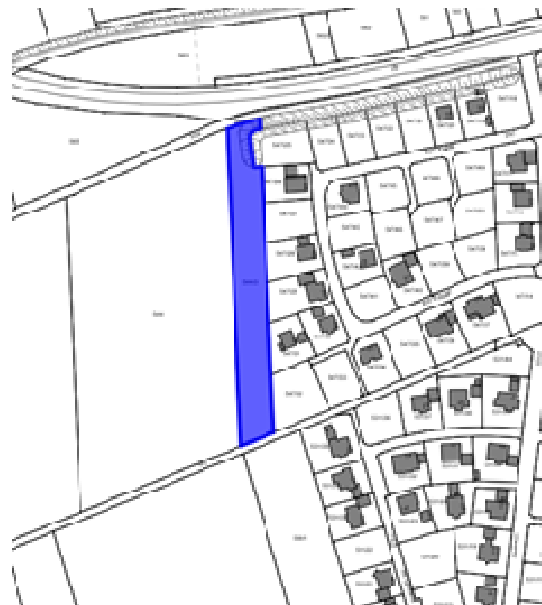


Abb. 2: Ausgleichsfläche Flst. 544/3

Bebauungsplan „Beckenkreuz IV“, Textliche Festsetzungen



Abb. 3: Ausgleichsfläche Flst. 185 und 814

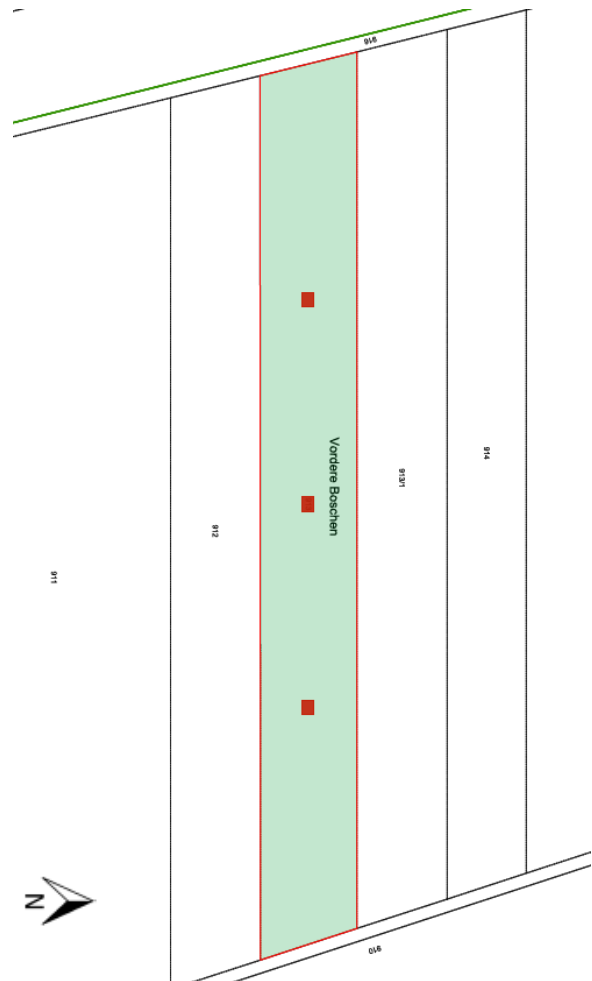


Abb. 4: Ausgleich Lerchenfenster auf Flst. 913

Aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ergibt sich somit in der Gesamtbilanz weiter ein Defizit von -43.382 Punkten.

Um den Lebensraum der Feldlerche durch die geplante Bebauung nicht erheblich zu beeinträchtigen, werden auf Flst. 913 drei Lerchenfenster gemäß den Vorgaben des Umweltberichts erstellt (siehe Abb. 4).

Durch die Maßnahme ergibt sich eine Aufwertung um + 43.496 Punkte.

Somit ergibt sich aus der Biotopwertdifferenz zwischen Bestand und Planung in der Gesamtbilanz ein Guthaben von **+ 114 Punkten**, die dem Ökokonto der Stadt Laupheim gutgeschrieben werden.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

[§ 74 LBO]

2.1 Dächer

[§ 74 Abs. 1 LBO]

Es sind grundsätzlich alle Dachformen zulässig.

Eine Dachneigung ist bis 38° zulässig.

2.2 Werbeanlagen

[§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO]

Anlagen der Außenwerbung sind auf nicht überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fläche maximal 0,5 m².

2.3 Einfriedungen

[§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO]

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. Zusätzlich sind Maschendraht- und Holzzäune zulässig, die eingewachsen sind. Zäune sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 0,80 m. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Schrammbord von 0,50 m einzuhalten.

Sichtschutzwände dürfen eine Höhe von 1,80 m und einer Länge von 6,00 m, senkrecht gemessen zur Hauswand, nicht überschreiten. Sichtschutzwände müssen aus Holz oder Mauerwerk bestehen.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

[§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO]

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von jeweils 0,50 m zulässig oder bis zur Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen. Darüber hinaus sind an maximal zwei Hauswänden Abgrabungen für Lichtgräben zulässig, wenn sie 75 % der jeweiligen Wandlänge nicht überschreiten.

2.5 Freiflächen

[§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO]

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

Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.

2.6 Antennen

[§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO]

Außenantennen auf den Gebäuden sind nicht zulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ansonsten ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig.

2.7 Versorgungsleitungen

[§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.0 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Der beim Bau gewonnene Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwerten. Er kann gegebenenfalls zum Angleich an die Verkehrsfläche benutzt werden.

Bodenversiegelungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Vor Baubeginn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

3.2 Regenwasserbehandlung

Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücken eine bewirtschaftete Zisterne mit einem Fassungsvermögen abhängig von der versiegelten Fläche zu errichten, in die das Dach- und Hofflächenwasser einzuleiten ist. Es wird auf die Niederschlagswasserverordnung (NwVO) hingewiesen.

3.3 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die Dachflächen mit Gräsern und Wildkräutern extensiv zu begrünen.

3.4 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse eine Fassadenbegrünung durchzuführen

3.5 Immissionen

Vereinzelte kann mit Fluglärm, hervorgerufen durch überfliegende Hubschrauber, gerechnet werden. Die Planung wurde in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt. Somit bestehen keine Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden.

Südwestlich vom Plangebiet liegen zwei landwirtschaftliche Betriebe, zudem grenzen an die Süd- und die Westseite des Plangebiets landwirtschaftliche Nutzflächen an. Immissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft und Landbewirtschaftung (Gerüche, Staub und Lärm) sind hinzunehmen.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 Energieversorgung

Das Baugebiet wird mit Erdgas versorgt. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Verwendung eines möglichst großen Anteils an regenerativen Energien empfohlen.

3.9 Höhenangaben

Höhenangaben werden in m ü. NN auf der Grundlage des DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 1912) angegeben.

3.10 Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 17.02.2014.

Laupheim, 17.02.2014

Rainer Kapellen
Bürgermeister

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Pflanzgebot 1, pfg1)

Straßenbaum, empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 12-14

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
o.ä.	

Pflanzliste 2 (Flächenpflanzgebot 2, pfg2 und Pflanzgebot 3, pfg3)

Bäume II. Ordnung für private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen; empfohlene Pflanzgröße 12-14

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

Pflanzliste 3 (Flächenpflanzgebot 2, pfg2)

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

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Bittenfelder	Bartholomäusbirne	Hauszwetschge
Bohnapfel	Fasslesbirne	Lukas Frühzwetschge
Gewürzluiken	Bayerische Jagdbirne	Schöne aus Löwen
Glockenapfel	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Maunzenapfel	Palmischbirne	o.ä.
Schwäbischer Rosenapfel	o.ä.	

Pflanzliste 4 (Pflanzgebot 3, pfg3)

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen für öffentliche und private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen; empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100-150

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
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

Bebauungsplan „Beckenkreuz IV“, Textliche Festsetzungen

Saatmischung:

z.B. von Rieger-Hofmann GmbH (In den Wildblumen 7, 74572 Raboldshausen)

Nr. 2 Blumenrasen, Kräuterrasen

Ansaatstärke: 6 g /m²

Eignet sich zur Begrünung von genutzten Bereichen (öffentliches oder privates Grün), z.B. Spielbereiche, oft begangene Wiesenpfade, Bereiche unter der Wäschespinne usw....

Pflanzliste 5 (Retentionsfläche)

Gehölze, z.T. in Gruppen außerhalb des Zaunes; empfohlene Pflanzgröße, Hochstamm 10-12

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stieleiche
o.ä.	

Gehölze, zur Begrünung des Zaunes; empfohlene Pflanzgröße 2xv. 100-150:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
o.ä.	

Saatmischung für öffentliche Grünfläche (Retentionsfläche, Pflanzstreifen):

z.B. von Rieger-Hofmann GmbH (In den Wildblumen 7, 74572 Raboldshausen) oder von Saaten Zeller (Erftalstr. 6, 63928 Riedern)

RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland Variante 1

Ansaatstärke: (3-7 g /m²)

Findet Verwendung für Ausgleichs- und Biotopentwicklungsflächen an Verkehrswegen, extensiv genutzten und gepflegten Flächen im öffentlichen Grün. Empfohlen werden 1-2 Schnitte im Jahr.

Pflanzliste 6

Geschnittene Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen; empfohlene Pflanzgröße: 2xv. 60-100

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Taxus baccata	Eibe
o.ä.	

Bebauungsplan „Beckenkreuz IV“, Textliche Festsetzungen

Pflanzliste 7

Fassadenbegrünung

Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera hibernica	Inländischer Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrose
Vitis spec.	Weinrebe
o.ä.	