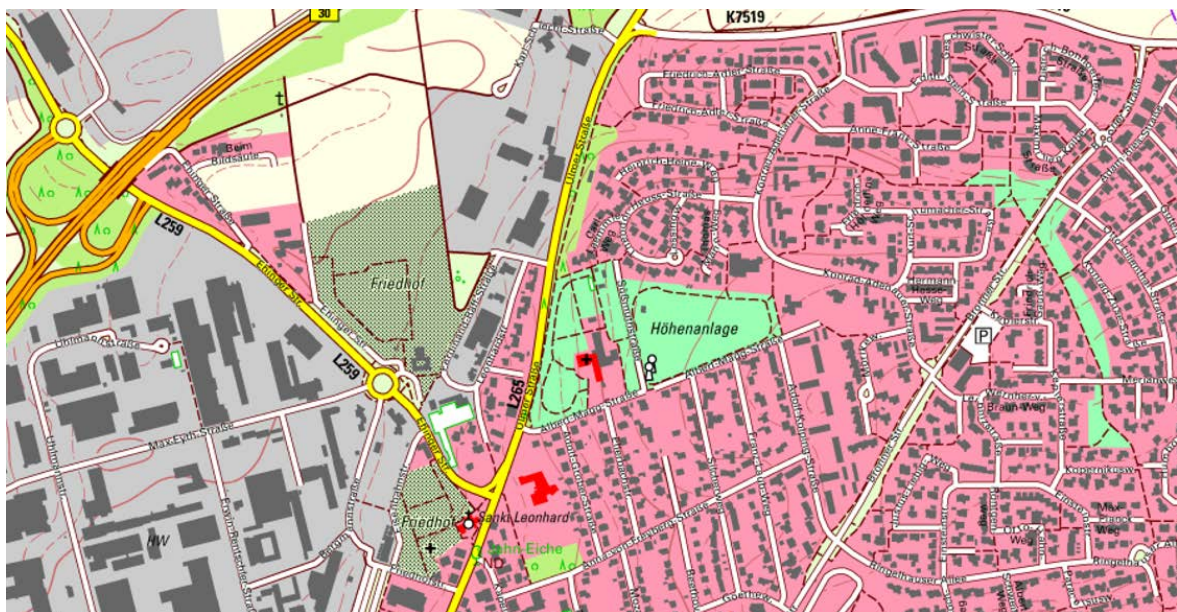


Bebauungsplan „Klostergarten“ in Laupheim



Inhalt

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit Artenschutzrechtlichem Kurzbericht

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

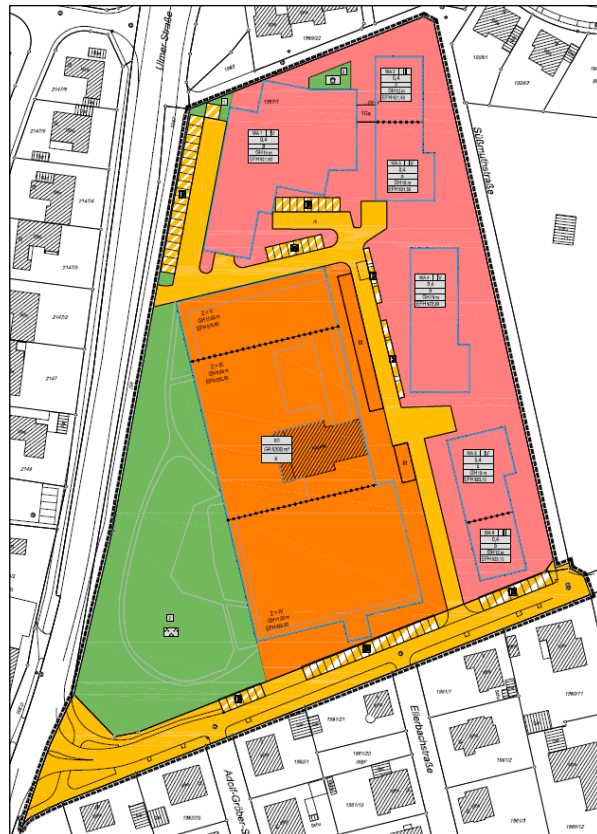
1. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 15.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Klostergarten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Klostergarten“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am _____.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.2022 wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom _____.2022 bis _____.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.2022 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.2022 bis zum _____.2022 gebeten.
5. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.20 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Klostergarten" beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am _____.20 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.20 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____.20 bis _____.20 öffentlich ausgelegt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.20 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.20 bis zum _____.20 gebeten.
8. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.20 den Bebauungsplan "Klostergarten" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom _____.20 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am _____.20 ortsüblich bekanntgemacht.

Laupheim, den _____.20

Bebauungsplan „Klostergarten“ in Laupheim

Textteil

In der Fassung vom 17.03.2022



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 „Klostergarten“ in öffentlicher Sitzung am20 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klostergarten“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom20.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Klostergarten“ besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom20 und dem textlichen Teil in der Fassung vom20 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom20.

§ 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 „Klostergarten“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom20 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom20, dem Gemeinderatsbeschluss vom20 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den20

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 6 Inkrafttreten

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

Laupheim, den . .20

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem Eintrag 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) Ziff. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim, Tagespflege und betreutes Wohnen“

[§ 11 BauNVO]

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim, Tagespflege und betreutes Wohnen“ festgesetzt.

In dem Sondergebiet sind folgende Gebäude und Anlagen zulässig:

- Dauerpflege
- Kurzzeitpflege
- Tagespflege
- Betreutes Wohnen
- Wohnen mit Serviceleistungen
- Pflegenahes Wohnen
- Wohnungen für behinderte Menschen
- untergeordnete Räume für Zusatzleistungen (z.B. Frisör, Fußpflege, Begegnungscafé, u.ä.)

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.

1.2.2 Grundfläche (GR)

Die Grundfläche ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse [§ 20 BauNVO]

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

Gebäudehöhe (GH)

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 gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie darf ausnahmsweise mit technisch notwendigen Anlagen um max. 1,50 m überschritten 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 offene Bauweise (o) [§ 22 (2) BauNVO]

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt (o).

1.3.2 abweichende (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).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Zuwegungen zulässig.

Im Sondergebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

1.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

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

Sind für Baugrundstücke Flächen für Stellplätze (St) oder Tiefgaragen (TGa) festgesetzt, sind Stellplätze oder Tiefgaragen nur dort oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

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

1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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

1.6.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ sind auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums allgemein zulässig.

1.7 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

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

1.7.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Eingrünung“ (1), „Parkanlage“ (2) sowie „Spielplatz“ (3) festgesetzt.

In den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“ sind ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die unmittelbar der Zweckbestimmung dienen.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ sind Nebenanlagen unzulässig. Die Fläche ist mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.8.1 Maßnahmen für den Artenschutz

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

folgt

1.8.2 Dachbegrünung

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

1.8.3 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.

1.8.4 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.

1.8.5 Außenbeleuchtung

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

1.9 Pflanzgebote

[§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Bei Umsetzung der Pflanzgebote ist § 16 (1) Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen. Die vorzunehmenden Pflanzungen stellen u. a. einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Biodiversität dar und sind deshalb dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die jeweils zugehörigen Pflanzlisten sind im Anhang des Textteils (ab Ziff. 2.1) zu finden.

folgt (s. Anlage Plan zum Baumbestand)

1.10 Pflanzeerhaltung

[§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

Gemäß Ziff. 1.8 zu den Maßnahmen für den Artenschutz wird im Planteil ein Erhaltungsgebot für Altgehölze festgesetzt. Die gekennzeichneten Bäume ist zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle neu zu pflanzen.

folgt (s. Anlage Plan zum Baumbestand)

1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen (GH) ist die Höhe der im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossrohfußböden (EFH). Die festgesetzten Höhen dürfen um $\pm 0,5$ m abweichen.

1.12 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

2.1 Pflanzlisten

folgen

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 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.

2.4 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 Leitungsausgänge bei den entsprechenden Trägern einzuholen

2.5 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.

2.6 Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

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

2.7 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.

2.8 Höhensystem

Die im zeichnerischen Teil 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 „Klostergarten“ in öffentlicher Sitzung am20 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom20.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Klostergarten“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom20 und dem textlichen Teil vom20. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom20.

§ 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 „Klostergarten“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom20 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom20, dem Gemeinderatsbeschluss vom20 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den20

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Klostergarten“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom20 in Kraft.

Laupheim, den20

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

3.1.1 Hauptgebäude

Folgende Dachformen, Dachneigungen und sonstige Anforderungen an die Dächer sind innerhalb des Plangebiets für die Hauptgebäude vorgesehen.

Dachform	Dachneigung	Sonstige Festsetzungen
Flachdach (FD)	0° - 7°	Flachdächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
Satteldach (SD)	7° – 20°	-

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.

Bei geneigten Dächern (SD) ist eine Dachbegrünung ebenfalls zulässig.

3.1.3 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude 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 zulässig. Sie müssen mit der Einfriedung verbunden oder an der Gebäudewand angebracht sein. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Weitere Ausführungen folgen

3.3 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzgebote unter Ziff. 1.9 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. 1.9 sind hierbei zu berücksichtigen.

3.4 Versorgungsleitungen

[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.5 Stellplätze

[§ 74 (2) Nr. 2 LBO]

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Pflicht zur Erstellung eines notwendigen Stellplatzes pro Wohneinheit im WA 1, WA 2 und WA 3 auf zwei notwendige Stellplätze pro Wohneinheit angehoben.

Bebauungsplan „Klostergarten“ in Laupheim

Begründung

In der Fassung vom 17.03.2022



4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Für das Areal am bestehenden Dreifaltigkeitskloster in Laupheim, das derzeit als Kloster und Wohn- bzw. Pflegeheim der Steyler Missionsschwestern dient, ist eine Umnutzung und Nachverdichtung mit verschiedenen Nutzungen vorgesehen. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern sollen im Plangebiet ein Pflegeheim, eine Tagespflegeeinrichtung, betreutes Wohnen, Priester- und Besucherapartments sowie ein Einkaufsmarkt untergebracht werden. Das Vorhaben wird von einem privaten Investor durchgeführt. Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und die städtischen Ziele für die Bebauung des Areals zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Klostergarten“ im Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen.

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 Neubauf Flächen 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.

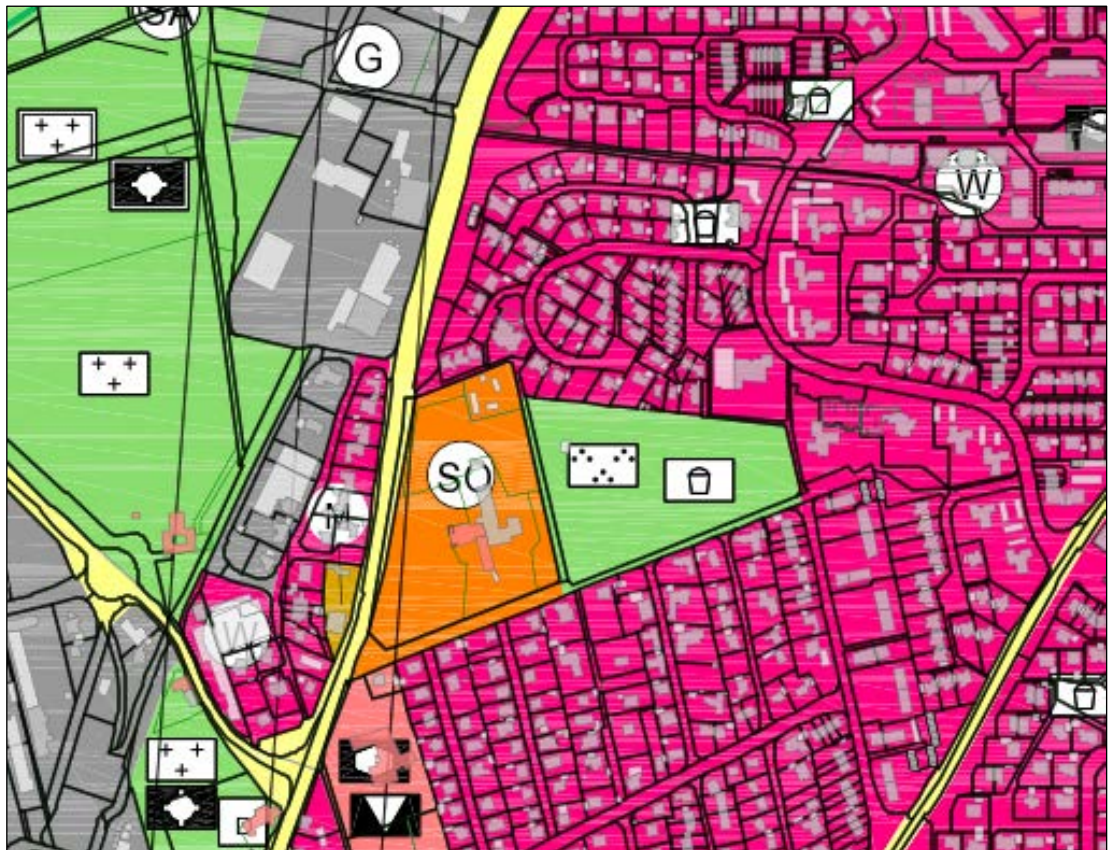
B III Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines bestehenden Quartiers in der Stadt Laupheim, die als *Zentraler Ort* eingestuft ist. Gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan Donau-Iller ist insbesondere hier die Siedlungsentwicklung voranzutreiben.

Innenentwicklungspotenziale werden sowohl durch Umnutzung, Um- und Neubau im Bereich der bestehenden Gebäudestrukturen als auch durch die geplante Nachverdichtung mit mehreren Mehrfamilienhäusern ausgeschöpft. So wird sparsam mit verfügbarer Fläche umgegangen und die natürlichen Bodenfunktionen werden so gut es geht erhalten. Die vorhandene Infrastruktur in der Stadt wird an dieser Stelle genutzt und darüber hinaus mit einem Lebensmittelmarkt ergänzt.

4.2.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Klostergarten“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Sonderbaufläche“ dar. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim, Tagespflege und betreutes Wohnen“ vorgesehen, weshalb der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan dennoch aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug auf dem FNP 2015

4.2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Bereich „Klostergarten“ liegt bisher noch kein Bebauungsplan vor, lediglich im Osten wird ein kleiner Teil des Bebauungsplans „Judenäcker“ überplant.

4.2.4 Benachbarte Bebauungspläne

Im Norden des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan „Bronner Berg Nord I Teil 1 – Neufassung“ an, der seit 05.03.1997 rechtskräftig ist. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die beiden Bebauungspläne grenzen an der Nordgrenze des Plangebiets direkt aneinander.

Im Süd-Osten grenzt der Bebauungsplan „Judenäcker Änderung 3“ an, der seit 10.01.1992 rechtskräftig ist. Auch hier wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ein kleiner Teil des Bebauungsplans wird durch den neuen Geltungsbereich überplant.

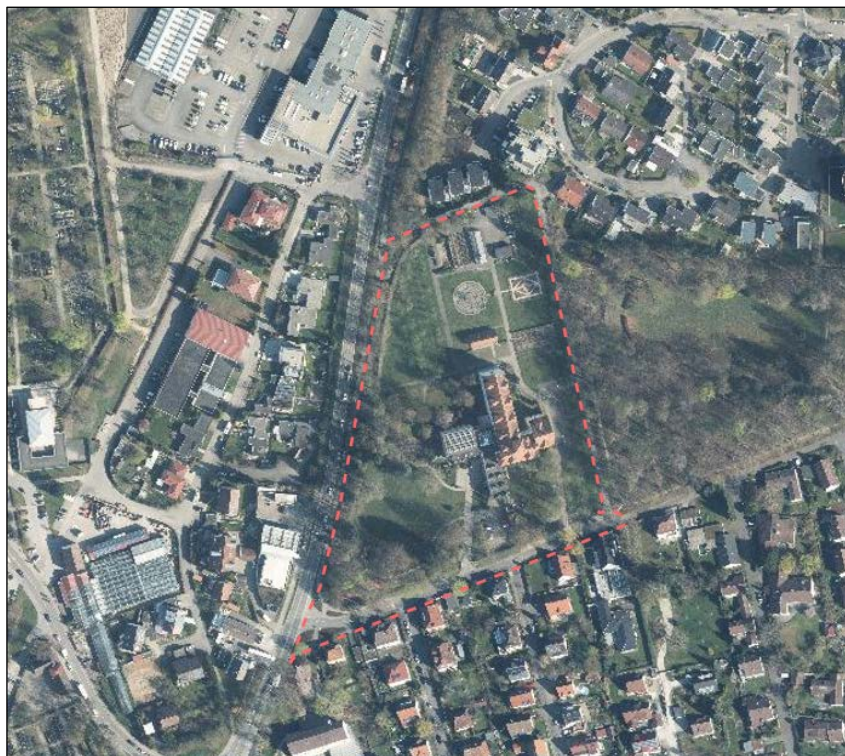
4.2.5 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Es gibt keine weiteren planungsrechtlichen Vorgaben. Durch die vorhandenen Gebäude und die bestehende Nutzung mit ihren Nebengebäuden liegt eine Fläche vor, die von Bebauung geprägt ist. Aus diesem Grund ist das Grundstück dem Innenbereich zuzuordnen.

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Norden der Kernstadt Laupheims zwischen der Ulmer Straße im Westen und der Parkanlage „Höhenanlage“ im Osten. Im Süden grenzt die Albert-Magg-Straße und im Norden ein Teil des Baugebiets „Bronner Berg Nord I“ an. Es ist somit an drei Seiten von Bebauung umgeben. Das Gelände steigt leicht von Westen nach Osten und überwindet von Grenze zu Grenze einen Höhenunterschied von sieben bis acht Metern.



Luftbild des Plangebiets, Stand Frühjahr 2021

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden und Osten durch den umlaufenden Geh- und Radweg, die sogenannte Süßmuthstraße,
- im Westen durch den straßenbegleitenden Geh- und Radweg entlang der Ulmer Straße und
- im Süden durch die Grundstücke entlang der Albert-Magg-Straße.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flst. 12 (Teilfläche, Albert-Magg-Straße), 1957/1 und 1969 (Teilfläche, Süßmuthstraße) auf der Gemarkung Laupheim. Die Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum des Investors und teilweise im Eigentum der Stadt Laupheim. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,95 ha.

4.3.3 Bestandssituation

Das Grundstück des Dreifaltigkeitsklosters der Steyler Missionsschwestern weist im südlichen Bereich einen großen Gebäudekomplex auf, welcher ein älteres Hauptgebäude mit Wohneinheiten der Schwesternpflegestation sowie einen Anbau, in welchem sich die Kapelle und Konferenzräume befinden, umfasst. Südwestlich des Gebäudekomplexes liegt ein Park mit verschiedenen und teilweise sehr alten Baumarten sowie ein Teich. Im Norden befindet sich die Gartenanlage des Klosters mit Rasenflächen, Beeten für Zier- und Nutzpflanzen, Obstbäumen, einem Gewächshaus sowie einigen Nebengebäuden. Im Süden und Osten befinden sich asphaltierte Flächen, die der Andienung des Klosters dienen sowie Parkplätze, die sich durch die Begrünung harmonisch in das Gesamtbild der Anlage einfügen.

Das Grundstück ist an drei Seiten von Bebauung umschlossen, lediglich die Ostseite grenzt an die Parkanlage „Höhenanlage“ an. Die Höhenanlage wird durch alte Baum- und Vegetationsbestände charakterisiert. Sie ist öffentlich zugänglich und liegt wie eine grüne Insel zwischen den Baugebieten „Bronner Berg“ und „Judenacker“. Die angrenzenden Baugebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Lediglich im Süd-Westen des Plangebiets befindet sich eine Tankstelle.

4.3.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich der Albert-Magg-Straße und wird somit im Süden von dort aus erschlossen. Die Albert-Magg-Straße mündet nach wenigen Metern in die Ulmer Straße, einer der Haupteinfahrtsstraßen in Laupheim. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit soll direkt von der Ulmer Straße geschaffen werden. So kann der Verkehr sowohl nach Süden als auch nach Norden zügig abfließen. Die B30-Anschlussstellen Laupheim Nord und Laupheim Mitte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Bushaltestelle „Ferdinand-Raff-Straße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Ulmer Straße und der Stadtbahnhof ist fußläufig in ca. 500 Metern erreichbar, sodass sowohl die Anbindungen an das innerstädtische sowie an das überörtliche ÖPNV-Netz bestehen.

Die Innenstadt liegt fußläufig ca. einen Kilometer entfernt und auch die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs liegen lediglich rund 500 Meter

entfernt. Ergänzt wird das Angebot durch den neu geplanten kleinflächigen Einzelhandel im Plangebiet selbst.

4.3.5 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.3.6 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ₁₀₀-Bereichs.

4.4 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Geltungsbereich	29.451	100
Bauflächen (WA)	9.531	32,36
Sonderbauflächen (SO)	8.445	28,67
Öffentliche Verkehrsflächen	5.851	19,87
Private Grünflächen	5.623	19,09

4.5 Verfahren

Der Bebauungsplan "Klostergarten" wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Auf der Fläche des Geltungsbereichs besteht schon heute das Kloster mit zugehörigen Anlagen, Gärten und Freiflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung dieses Areals und wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern sollen im Plangebiet ein Pflegeheim, eine Tagespflegeeinrichtung, betreutes Wohnen, Priester- und Besucherapartments sowie ein Einkaufsmarkt untergebracht werden.

Die Fläche ist nahezu vollständig von Bebauung umgeben, weshalb das Gebiet als Innenbereich zu sehen ist. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO umfasst rund 10.000 m², sodass die Maßgaben nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 eingehalten werden. Dementsprechend ergibt die Prüfung der Anwendungsvoraussetzung:

- gem. Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 wird die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen
- gem. Abs. 1 Satz 4 wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet
- gem. Abs. 1 Satz 5 bestehen keine Anzeichen für die Beeinträchtigung von den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern
- gem. Abs. 1 Satz 5 bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass für die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Der Flächennutzungsplan stellt für den geplanten Geltungsbereich Sonderbaufläche (SO) dar und kann im Zuge einer Berichtigung gem. § 13a BauGB entsprechend teilweise angepasst werden.