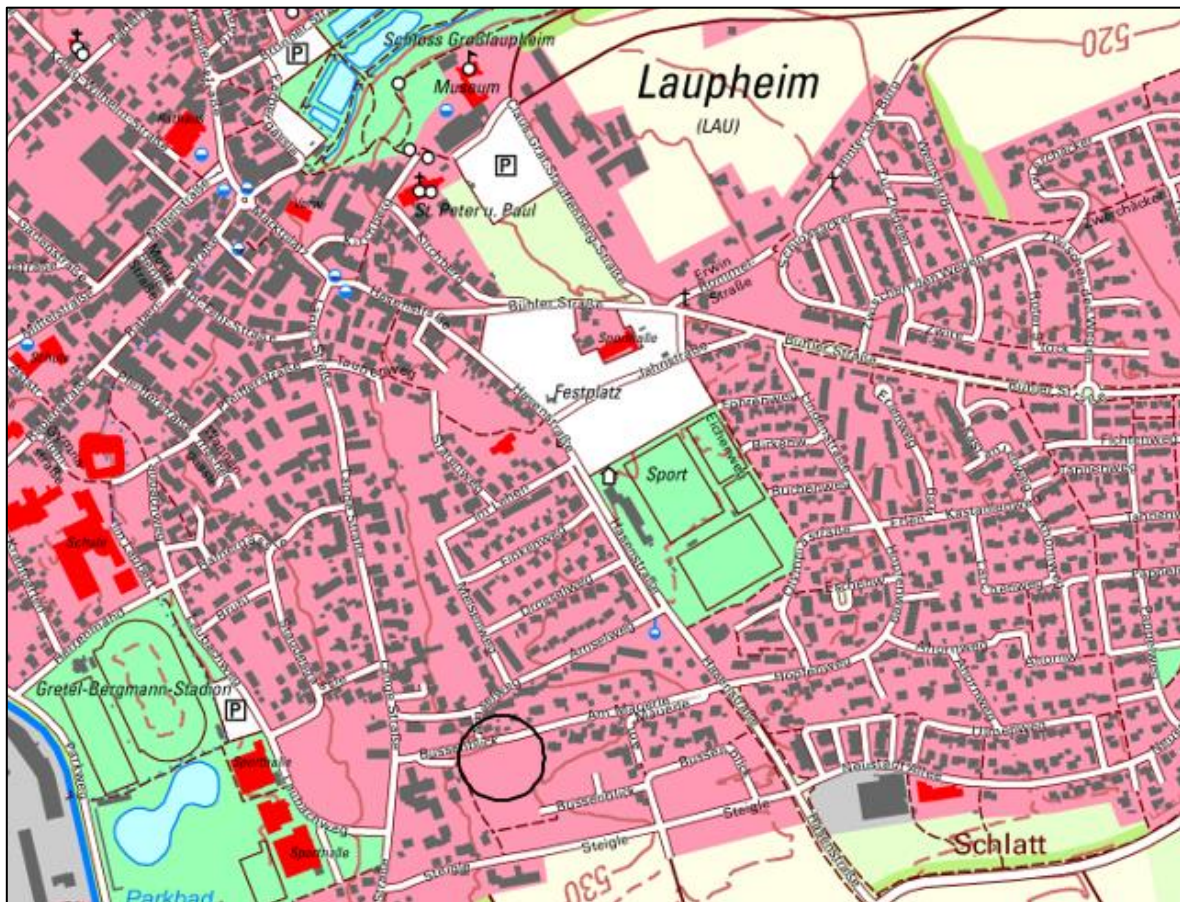


Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 2“ in Laupheim



Inhalt

- Satzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 07.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Mäuerle Änderung 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 13.10.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 2“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 05.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 01.09.2025 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.11.2025 bis 15.12.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2025 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 01.09.2025 bis zum 15.12.2025 gebeten.
5. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 27.04.2026 den Bebauungsplan "Am Mäuerle Änderung 2" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.03.2026 als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss wurde am 07.05 2026 ortsüblich bekannt gemacht.

SATZUNG

über den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Am Mäuerle Änderung 2“ in Laupheim

Rechtsgrundlagen (mit späteren Änderungen)

§ 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)

§ 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)

Der Gemeinderat hat am **27.04.2026** den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Am Mäuerle Änderung 2“ in Laupheim als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 26.03.2026, den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.03.2026 und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.03.2026.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

- (1) 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 (3) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.
- (2) Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Laupheim, den 04.05.2026





Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Am Mäuerle Änderung 2“ der Stadt Laupheim, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.03.2026 sowie dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 26.03.2026, dem Gemeinderatsbeschluss vom 27.04.2026 zu Grunde lagen und diesem entsprechen.

Laupheim, den 04.05.2026



.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

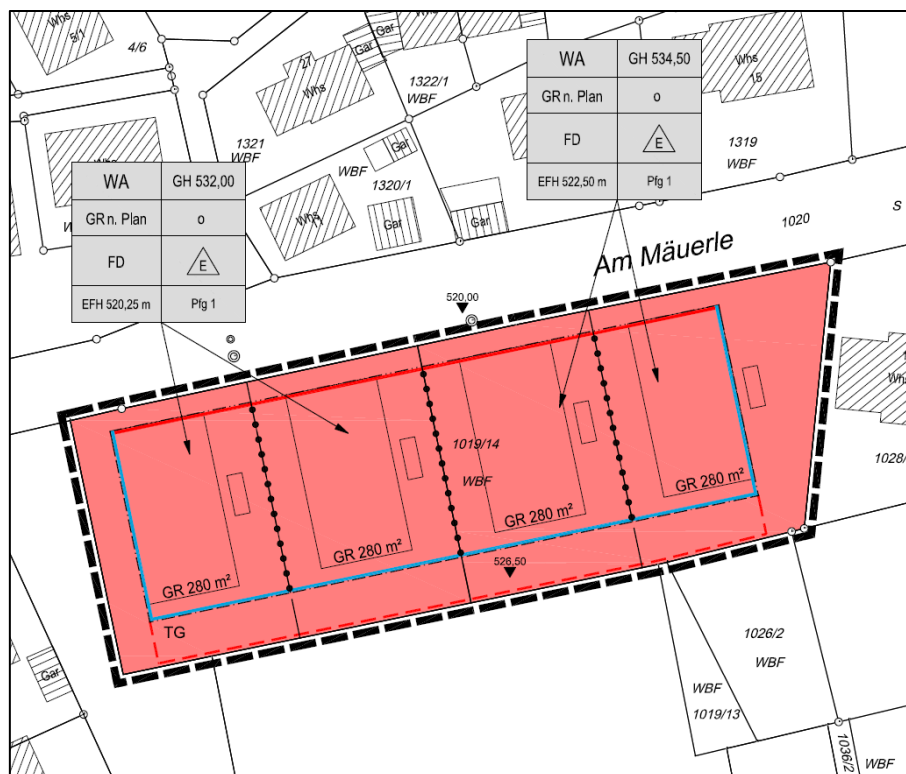
INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Am Mäuerle Änderung 2“ der Stadt Laupheim sind mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 04.05.2026 in Kraft getreten.

Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 2“ in Laupheim

Textteil

In der Fassung vom 26.03.2026



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 37a neu gefasst und § 140a aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

Im Planteil wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die unter § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundfläche (GR) [§ 19 BauNVO]

Bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und ggf. Baulinien erzeugten Bauraum in Quadratmeter (m²) - gemäß Planzeichnung bezogen auf das jeweilige Baufeld.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO je Baufeld durch Terrassen im Erdgeschoss um bis zu 25 % überschritten werden. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO je Baufeld durch Erschließungswege um bis zu 25 % überschritten werden. Erschließungswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Weiteren darf die festgesetzte maximale Grundfläche mit den nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen) bis zur einer maximalen GRZ von 0,80 mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,60 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

Gebäudehöhe (GH)

Die zulässige Gebäudehöhe ist als Höchstmaß in m üNN gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe dem obersten Abschluss der Außenwand (Attika).

Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln, technische Aufbauten etc. dürfen die Gebäudehöhe grundsätzlich max. 2,00 m überschreiten, sofern Sie den PAR-Schutzbereich des Militärflugplatzes Laupheim von mind. 1,00 m unterschreiten.

1.3 Bauweise

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

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:

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

Im Plangebiet wird gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone eine offene Bauweise festgesetzt (o).

Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

[§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO]

Unterirdische Garagen (TG), Zufahrten und deren Einhausungen sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Oberkante von Tiefgaragen (= OK Attika / Einfassung) darf aufgrund der topographischen Verhältnisse max. 1,0m und bis zu max. 20 % ihrer Grundfläche über die natürliche Geländekante herausragen. Tiefgaragen sind mit min. 0,50 m (im Mittel) zu überdecken.

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.6.1 Maßnahmen für den Artenschutz

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

- **Baufeldfreimachung**

Die Gehölzentnahme wird auf das absolut notwendige Maß beschränkt. Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitte erfolgen gemäß § 39 (5) BNatSchG im Winterhalbjahr, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

1.6.2 Dachbegrünung

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

1.6.3 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.

1.6.4 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.

1.6.5 Außenbeleuchtung

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

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

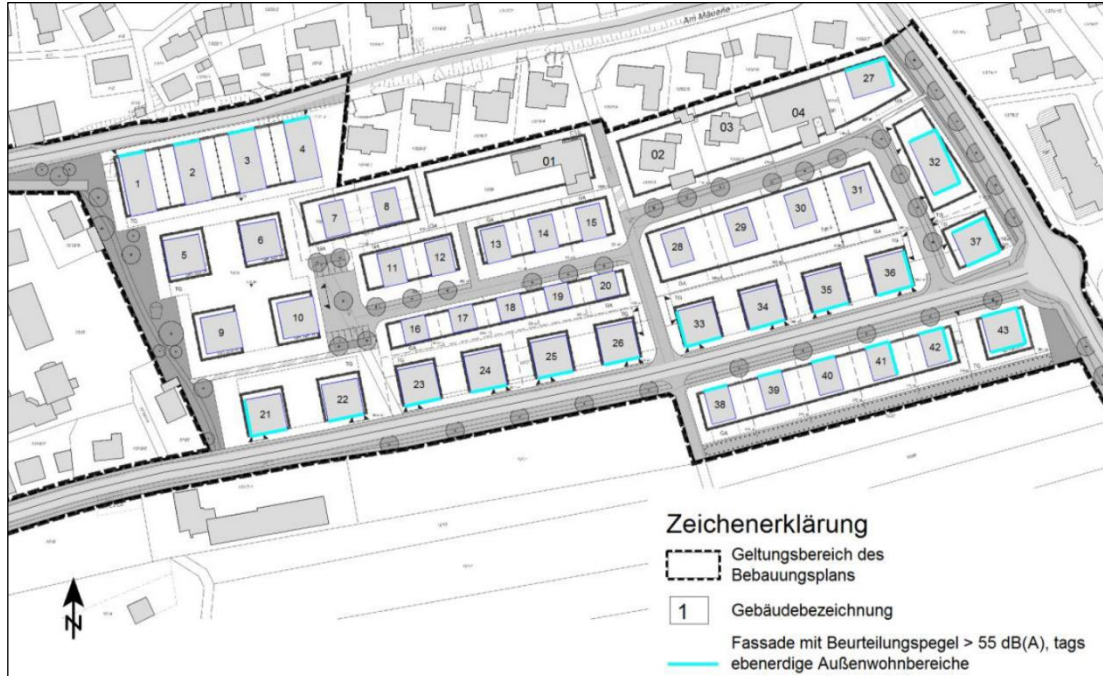
Für jede Wohneinheit mit Außenwohnbereichen (Terrassen oder Balkone) ist mindestens eine mit Schallschutzmaßnahmen, wie verglaste Loggien auszustatten, so dass im Aufenthaltsbereich ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) zur Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) gewährleistet wird.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des Bauantrags bzw. des Freistellungsantrags nachzuweisen. Für den Nachweis ist der maßgebliche Außenlärmpegel zur Tagzeit aus Straßenverkehr und Fluglärm heranzuziehen. Für den Fluglärm ist ein äquivalenter Dauerschallpegel von 63 dB(A) anzusetzen.

Sonstige ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen) sind zu den Fassaden zu orientieren, an denen ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) zur Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) aus Straßenverkehr eingehalten wird.

Die von einer Überschreitung betroffenen Fassaden sind im Lageplanausschnitt aufgeführt. Alternativ kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch konstruktive Maßnahmen, wie verglaste Loggien gewährleistet werden, wenn im Aufenthaltsbereich ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) zur Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nachgewiesen wird.

Für Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist generell der Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung vorzusehen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn zentrale oder dezentrale Raumluftanlagen vorgesehen werden.



Im Rahmen des Schallschutznachweises – Schutz gegen Außenlärm im Sinne der DIN 4109 sind die schalltechnischen Eigenschaften der schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. die schallrelevanten Komponenten der Raumluftanlagen zu berücksichtigen.

1.8 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 (siehe Ziff. 2.1) zu finden.

1.8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1)

Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (Ziff. 2.1) zu verwenden. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Eine Abweichung um 0,25 cm ist möglich.

1.10 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Pflanzliste

Zur Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke werden folgende heimische Gehölze empfohlen:

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Sommerflieder	<i>Buddleja alternifolia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnussstrauch	<i>Corylus avellana</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Wild-Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typische Kern- und Steinobstarten
Empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 8/10

Ranker:

Waldrebe	<i>Clematis</i> in Sorten
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

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. Stellplätze, Zufahrten und Zuwege der geplanten Wohnbebauung sollten daher mit offenporigen Belägen gestaltet werden (z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.).

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

Vor Baubeginn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

2.3 Starkregenereignisse

Es wird empfohlen, aufgrund von etwaigen Starkregenereignissen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Auch alle Leitungs- und Rohrdurchführungen sollten entsprechend dicht ausgeführt werden. Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen im und zum Keller; hierfür können ggf. auch ausreichend überdachte, wasserdichte Lichtschächte und Kellerabgänge gewählt werden.

2.4 Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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.

2.5 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.

2.6 Kabeltrassen

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,50 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsausgänge bei den entsprechenden Trägern einzuholen

2.7 Maßnahmen zur Einbruchhemmung

Um einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung kostengünstig mit einbeziehen zu können, wird auf eine kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen.

2.8 Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle

Die Anfahrt von 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 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

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

Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 60 m voneinander betragen. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen. Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 150 mm lichte Weite aufzuweisen. Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

2.9 Bauschutzbereich Flughafen 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. drei Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde (Luftfahrtamt der Bundeswehr, 1 d, Postfach 90 61 10 / 529, 51147 Köln-Wahn, LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org) 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.

Die Geräuschsituation insbesondere aus Fluglärm ist u. a. gekennzeichnet von kurzweiligen Einzelschallereignissen. Ausgehend von den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Messungen, können vereinzelt Spitzenpegel von bis zu 109 dB(A) (Jet-Flugbetrieb) auftreten, was selbst in geschlossenen Räumen deutlich wahrgenommen wird. Kurzweilige erhebliche Belästigungen sind damit nicht ausgeschlossen.

2.10 Immissionen

In mindestens 730 m Abstand zum südöstlichen Rand des Plangebiets liegen die beiden offenen Schießanlagen des Schützenvereins 1864 Laupheim e. V. und der Kreisjägersvereinigung Biberach e. V. Erhebliche Belästigungen im Sinne der für die Beurteilung der Schallimmissionen einschlägigen Richtlinien und Verordnungen sind nicht zu erwarten. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass vereinzelt Schießgeräusche wahrgenommen werden können.

2.11 Einsatz von Luft-Wärme-Pumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Luft-Wärme-Pumpen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten, zusätzliche Schalldämmmaße durchzuführen oder auf eine Aufstellung im Freien gänzlich zu verzichten. An den benachbarten Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 db(A) nicht überschritten werden.

2.12 Höhensystem

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

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	Sonstige Festsetzungen
Flachdach (FD)	Flachdächer sind je Gebäudeteil mit einer durchgängigen, versatzfreien Attika auszubilden. Flachdächer sind zu begrünen.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und technische Anlagen sind mit mindestens dem 1-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuordnen.

3.1.3 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Bei geneigten Dächern dürfen die entsprechenden Anlagen nicht aufgeständert werden, sondern sind parallel zur Dachfläche und mit einem Abstand von 0,5 m zum Dachrand anzubringen.

Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Gebäudehöhe um max. 2,00 m überragen, sofern sie mindestens dem 1-fachen Abstand ihrer Höhe (über der Gebäudehöhe) gegenüber den Außenwänden zurückversetzt angeordnet werden.

3.2 Fassadengestaltung

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

Balkone und Dachüberstände sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Überdachungen im Bereich der Hauseingänge.

TG – Zufahrten sind, sofern diese nicht in einem eigenständig umhausten Baukörper untergebracht werden, in das Gebäude zu integrieren.

3.3 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden.

Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

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

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Aufgrund des nach Süden hin stärker ansteigenden Geländes sind Abgrabungen auf der gesamte Fassadenbreite zzgl. 1/3 der Hausbreite für Böschungen und bis zu einer Tiefe (Abstand von der Fassade) von 7,0m (Aufsichtsfläche auf Geländehöhe) zulässig.

3.5 Anlagen für das Sammeln von Niederschlagswasser

[§ 74 (3) Nr. 2 LBO]

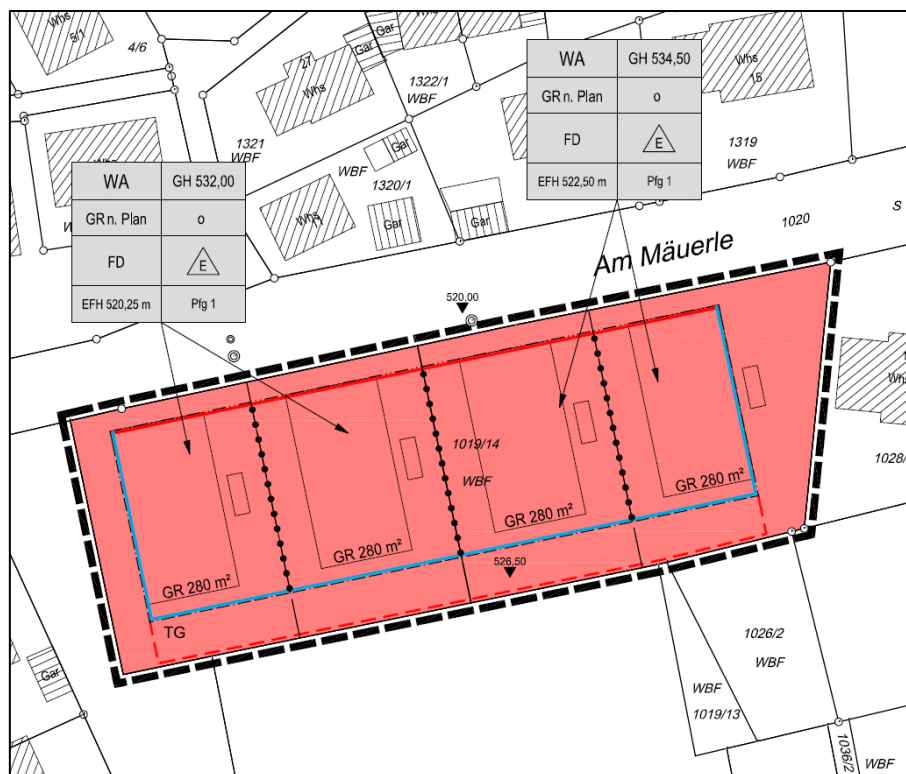
Auf jedem Baugrundstück wurden im Zuge der Erschließungsarbeiten Retentionszisternen errichtet. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist über diese Retentionszisternen zurückzuhalten und gedrosselt mit max. 0,2 l/s in den Regenwasserkanal zu leiten.

Oberflächenwasser der Tiefgaragenzufahrten kann in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 2“ in Laupheim

Begründung

In der Fassung vom 26.03.2026



4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Die Bebauungsplanänderung betrifft das Grundstück „Am Mäuerle 8 – 14“, welches derzeit bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Mäuerle Änderung 1“ mit vier Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Die beiden westlichen Gebäude weisen vier Vollgeschosse und eine Tiefgarage als Sockelgeschoss auf. Die beiden östlichen Gebäude derzeit nur drei Vollgeschosse auf einer etwas höhenversetzten Tiefgarage.

Im Sinne der Nachverdichtung soll in Verbindung mit den topographischen Verhältnissen für die beiden östlichen Gebäude nun die zulässige Gebäudehöhe angehoben werden, sodass die Gebäude ebenfalls vier Vollgeschosse erhalten können. Die Topographie des Ortes, hier die ansteigende Straße, wäre dann durch die abgestufte Höhenentwicklung der Gebäude ablesbar.

Der Bebauungsplan verfolgt die Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum. Er gilt damit als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

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, welcher seit 21.12.2024 verbindlich ist. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die im Bebauungsplan beachtet 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.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe eine Aufstockung von Wohngebäuden ermöglicht. Das an dieser Stelle vorhandene Potenzial der Nachverdichtung und Innenentwicklung wird ausgeschöpft ohne weitere Flächen in Anspruch zu nehmen. Der Bebauungsplan entspricht somit den oben genannten Zielen und Grundsätzen.

4.2.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 2“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Dieser stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche da, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



Auszug auf dem FNP 2015

4.2.3 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt eingebettet in den Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“. Südlich des Plangebiets können gemäß des bestehenden Bebauungsplans ebenfalls Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Vollgeschossen entstehen, sie liegen topographisch höher, sodass die Oberkante der Gebäude, die geplanten Gebäude im Plangebiet überschreiten wird. Richtung Osten schließt der Bebauungsplan „Kleines Kreuzle – Sportplatzgelände Teil 1 Änderung 1“ an. Festgesetzt ist an dieser Stelle eine eingeschossige Flachdachbebauung; in der Realität sind auf der Südseite „Am Mäuerle“ eingeschossige Gebäude mit Satteldach entstanden.

4.2.4 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben liegen für die Fläche nicht vor.

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Süd-Osten der Stadt Laupheim, direkt an der Straße „Am Mäuerle“. Im Norden und Osten befindet sich Wohnbebauung, im Westen grenzt ein Wohnhaus an und darauf folgt ein Komplex aus Restaurant, Hotel sowie Tagungsräumen. Im Süden entstehen, wie oben beschrieben, weitere Wohngebäude nach Maßgabe des Bebauungsplans „Am Mäuerle Änderung 1“.

Auf der Länge des Plangebiets steigt die Straße von Westen nach Osten um ca. 5,50 m an.



Luftbild des Plangebiets, 2024

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Mäuerle“,
- im Osten durch die bestehende Bebauung auf Flst. 1028/1,
- im Süden durch die Baugrundstücke des Bebauungsplans „Am Mäuerle Änderung 1“ und
- im Westen durch einen öffentlichen Weg auf Flst. 1019/12.

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 1019/14 auf der Gemarkung Laupheim und umfasst eine Größe von 3.338 m². Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

4.3.3 Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit mit vier Mehrfamilienhäusern und zwei gebäudeübergreifenden Tiefgaragen bebaut.

4.3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Mäuerle“ erschlossen, welche im Osten auf die Hasenstraße und im Westen auf die Lange Straße mündet. Solange die Straße „Steigle“ noch nicht vollständig ausgebaut ist, ist „Am Mäuerle“ eine Einbahnstraße. Die Hasenstraße nimmt als Weiterführung der Kreisstraße K7518 mit direkter Anbindung ins Stadtzentrum derzeit eine übergeordnete Funktion für das südöstliche Stadtgebiet ein.

Die Bushaltestelle „Am Mäuerle“ befindet sich in rund 150 m Entfernung.

4.3.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.3.6 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ₁₀₀-Bereichs.

4.3.7 Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Die in § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die so getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich damit an der Umgebungsbebauung und sichert ein homogenes Einfügen in den Bestand.

Nutzungen gem. § 4 BauNVO	allgemein zulässig	ausnahms- weise	unzulässig
Wohngebäude	X		
Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	X		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke	X		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes			X ¹
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X	
Anlagen für Verwaltung			X ¹
Gartenbaubetriebe, Tankstellen			X ¹

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

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal festgesetzte Grundfläche (GR), sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Für die Baukörper wurde bereits in der „Änderung 1“ eine einheitliche und grundstücksgrößenunabhängige Grundfläche definiert, um eine Abfolge möglichst korrespondierender Baukörper zu erreichen. Bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche bewegen sich die oberirdisch, d.h. städtebaulich wirksamen Baukörper somit im Bereich der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO.

Um großflächige, oberirdische Parkieranlagen zu vermeiden, wurden für den Geschosswohnungsbau Tiefgaragen vorgesehen und entsprechende Flächen festgesetzt. Zielsetzung ist, idealerweise zusammengefasst über mehrere Baukörper unterirdische Tiefgaragen zu errichten. Dazu wird abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO der zulässige Überschreitungswert mit den nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen) auf 0,8 erhöht.

Obwohl der im Osten angrenzende Bebauungsplan „Kleines Kreuzle – Sportplatzgelände Teil 1 Änderung 1“, der die Bebauung im weiteren Verlauf am „Am Mäuerle“ regelt, eine eingeschossige Bauweise festsetzt, wurde sich an dieser Stelle trotzdem dazu entschieden eine absolute Gebäudehöhe festzusetzen, die eine viergeschossige Bebauung mit Tiefgarage ermöglicht. Durch die Lage am Hang, sowohl durch die ansteigende Straße in West-Ost-Richtung als auch durch den Höhenunterschied der Grundstücke von Nord nach Süd, stellt sich die nächstliegende Bestandsbebauung „Am Mäuerle“ mit einem Kellergeschoss, dessen Bodenplatte auf einer Höhe von rund 525.30 m ü NN liegt und einem First, der bei rund 535.60 m ü NN endet, dar.

Im Sinne einer adäquaten Schaffung von Wohnraum und der Topografie der Straße folgenden Gebäudehöhen, liegt die festgesetzte Gebäudehöhe der beiden östlichen Mehrfamilienhäuser um mehr als einen Meter unter dem First des benachbarten Bestandsgebäudes. Für die angrenzende Bebauung sind durch die Aufstockung, auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen, keine unzumutbaren Nachteile zu erwarten, die das Interesse an der nunmehr eingeräumten Möglichkeit, das Grundstück höher zu bebauen, überwiegen. Belichtung und Belüftung werden nicht nachteilig beeinträchtigt und die aufgestockte Wohnbebauung wird keine erdrückende Wirkung auf die angrenzende Bebauung haben.

4.4.3 Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Mäuerle“. Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ geregelt.

Die Tiefgaragenzufahren sind in die Gebäude zu integrieren und nur innerhalb des Baufensters bzw. innerhalb der Umgrenzungslinie für Tiefgaragen zulässig. Dadurch wird eine zweckmäßige und gleichzeitig städtebaulich ansprechende Integration der Tiefgaragen in die Gebäude erreicht.

4.4.4 Natur und Umwelt

Zur Durchgrünung des Plangebiets werden folgende grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Zum einen eine Dachbegrünung, zum anderen ein Pflanzgebot

(je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen). Außerdem sind Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen nicht zulässig. Die Flächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Mit der Dachbegrünung sowie dem Pflanzgebot wird der vorgenommene Eingriff kompensiert. Außerdem kann dadurch ein Beitrag zur mikroklimatischen Verbesserung in diesem Bereich erreicht werden. Neben ökologischen Vorteilen, ergeben sich so auch ansprechend gestaltete Grundstücksflächen, die zum Aufenthalt der Bewohner dienen können.

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.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Verfahrensbeschleunigung wird u. a. durch den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und den Umweltbericht i. S. d. § 2a BauGB erzielt. Dennoch sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu überprüfen. Mit diesem Bebauungsplan wird Baurecht für die Erhöhung von zwei Gebäuden geschaffen, sodass keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Bilanzierung der Flächen aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ (Karin Schmid, i.d.F. vom 08.04.2019) hat sich durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verändert.

4.4.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen aus der angrenzenden Straße sowie aus dem nahegelegenen Bundeswehrflughafen Laupheim ein, der sich südöstlich befindet. Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ wurden für die „Änderung 2“ übernommen. Die bestehende schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau (siehe Schalltechnische Untersuchung von emplan) ist daher weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind vor dem Hintergrund der Art der Lärmquelle (Flugverkehr) bzw. der örtlichen Situation (Straßenverkehr) nicht möglich. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen daher Schallschutzmaßnahmen nur an den geplanten Gebäuden in Betracht. Hierzu zählt die Schaffung geschützter Außenwohnbereiche, der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den Schlafräumen in Verbindung mit einem entsprechenden baulichen Schallschutz. Die Regelungen zum Schallschutz wurden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die von einer Überschreitung betroffenen Fassaden sind unter Ziff. 1.7 dargestellt.

4.4.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Um die bauliche Ausprägung in der Höhe zu begrenzen, wird neben der maximalen Gebäudehöhe auch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe definiert. Sie darf maximal 0,25 m von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt abweichen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer grundlegenden Gestaltungslinie für das Plangebiet, werden für die baulichen und sonstigen Anlagen sowie für die Gestaltung der Baugrundstücke örtliche Bauvorschriften erlassen. Für die Gebäude werden Vorschriften zur Gestaltung der Dächer und der Fassaden getroffen, um eine einheitliche Dachlandschaft und das Einfügen in den Bebauungszusammenhang sicherzustellen.

4.5.1 Dächer und Fassaden

Wesentliche Merkmale der Mehrfamilienhäuser sollen eine einheitliche Dachrandausführung mit umlaufender Attika sein sowie klare Fassaden ohne große Anbauteile oder Vor- und Rücksprünge. Dies wird durch die festgesetzte Dachform und Gestaltung der Dachaufbauten sowie die Regelungen zu den erneuerbaren Energien in den örtlichen Bauvorschriften erreicht.

4.5.2 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.

4.5.3 Zisternen

Um die Belastung der Kanalisation bzw. der Vorfluter zu reduzieren, werden für die Baugrundstücke Retentionszisternen festgesetzt. Sie dienen der Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser sowie zumindest der Grünflächenbewässerung und stellen einen zeitverzögerten Ablauf sicher. Auch das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser kann somit bei Starkniederschlagsereignissen gepuffert werden und überlastet nicht die Regenwasserkanalisation.

4.6 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.338	100
Gesamt	3.338	100

4.7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und verfolgt das Ziel der innerstädtischen Nachverdichtung.

Die zulässige Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird nicht überschritten. Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, die Planung steht den Schutzziele der Natura 2000-Gebiete nicht entgegen und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Durch § 13a BauGB ergeben sich Verfahrenserleichterungen, die zur Beschleunigung des Verfahrens beitragen. In diesem Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen. Außerdem wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) BauGB und § 10a (1) BauGB abgesehen. Zuletzt gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a (3) S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Artenschutz bleibt hiervon unberührt. Dieser Belang wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Einschätzung abgearbeitet und die Ergebnisse haben in die Festsetzungen Eingang gefunden.

4.8 Belange der Öffentlichkeit

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wurden Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgebracht, die Belange des Bebauungsplans berühren und teilweise zugunsten der Nachverdichtung und zur Schaffung von gefördertem Wohnraum abgewogen wurden.

Durch die neu hinzutretenden Wohneinheiten mittels Aufstockung zweier Gebäude, wird die Pflicht zur Herstellung von weiteren notwendigen Stellplätzen ausgelöst. Die hierfür nach LBO

notwendigen Stellplätze wurden bei der Planung der Gebäude bereits einkalkuliert, sodass ausreichend Parkierungsflächen in den Tiefgaragen zur Verfügung stehen. Zusätzliche Besucherstellplätze im öffentlichen Raum sind durch die vergleichsweise geringe Anzahl der Wohneinheiten nicht vorgesehen. Im Umfeld stehen größere öffentliche Parkplatzflächen z. B. an der Langen Straße und vor den Sporthallen zur Verfügung. Eine signifikante Verkehrszunahme durch die vergleichsweise geringe Anzahl hinzukommender Wohneinheiten ist nicht zu erwarten.

Durch die bestehenden Baugrenzen und festgesetzten Gebäudehöhen wird für die Nachbarschaft sichergestellt, dass die Gebäude (inkl. Aufstockung) einen ausreichenden Abstand zur Bestandsbebauung aufweisen. Damit bestehen weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Wohnbebauung. Da die Gebäude auch die gesetzlichen Abstandsflächen (vgl. § 5 LBO) berücksichtigen, kann auch keine übermäßige Verschattung der Nachbargrundstücke festgestellt werden.

Da es sich um die Schaffung von Wohnraum in einem bereits überplanten (und bebauten) Bereich handelt, steht außer Frage, dass das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Anwendung finden kann. Die Erläuterung der Tatbestandsmerkmale ist Ziff. 4.7 zu entnehmen.

Insgesamt konnten alle Belange der Öffentlichkeit abgewogen werden. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs im Nachgang der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB war nicht erforderlich, sodass auch eine erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB nicht erforderlich ist.