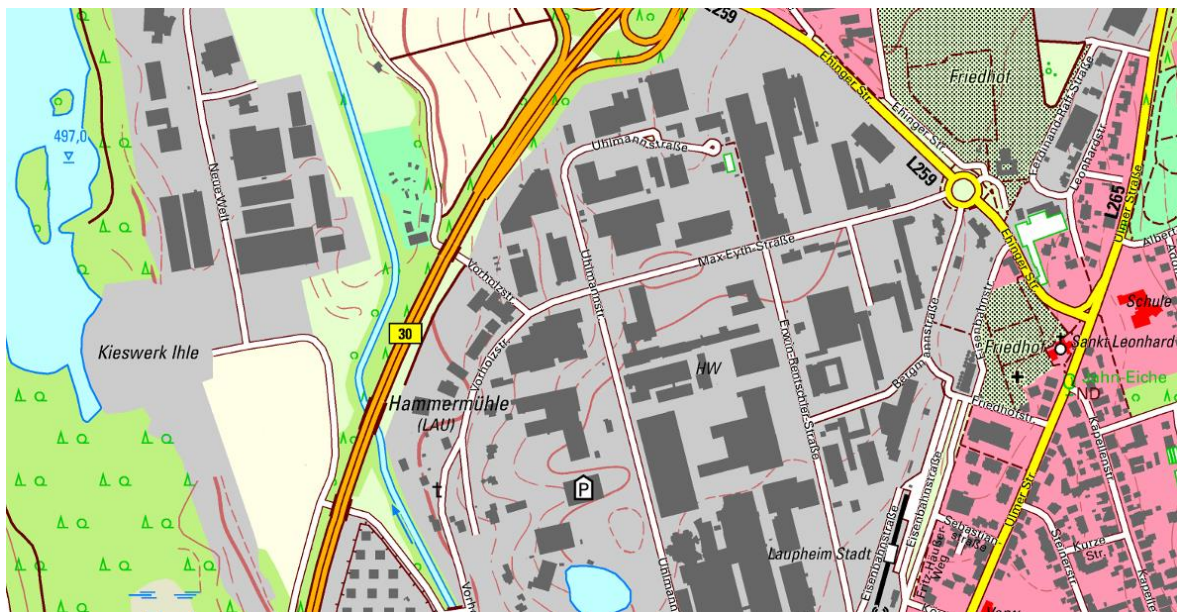


## Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ in Laupheim



### Inhalt

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit  
*Artenschutzrechtlicher Einschätzung (folgt)*



# RECHTSGRUNDLAGEN

## **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

## **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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

## **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. Dezember 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 12.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_\_ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_\_ wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_\_ gemäß § 4 (1) 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.
5. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_\_ die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8" 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 "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

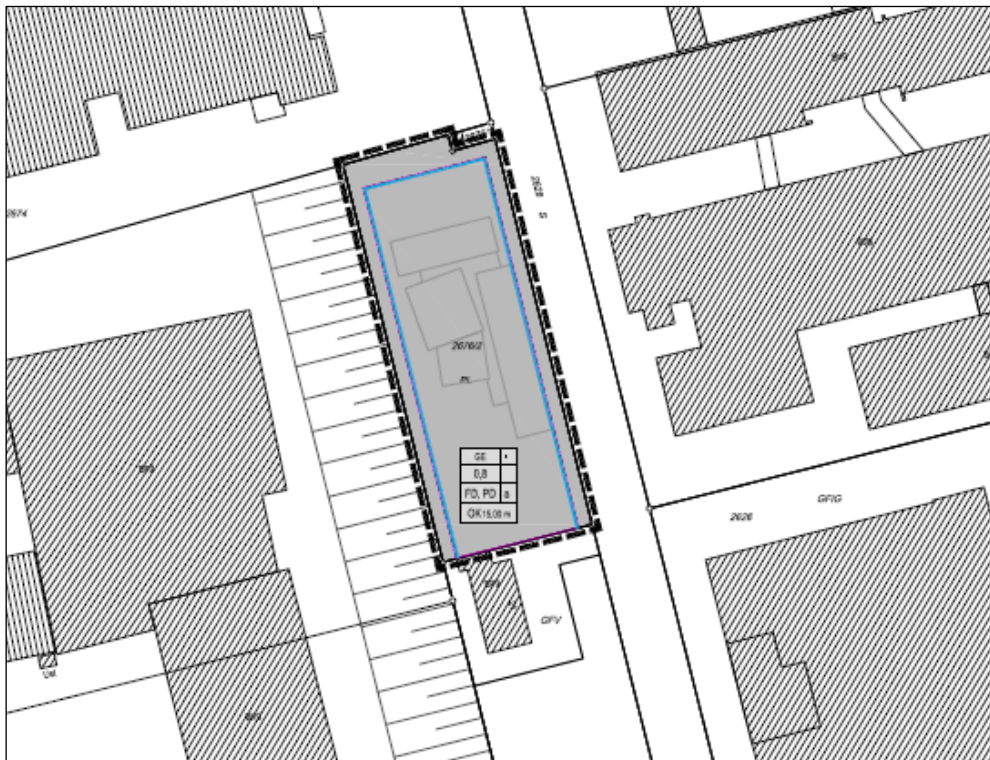
Laupheim, den \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_\_



# Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ in Laupheim

## Textteil

In der Fassung vom 21.09.2022







# 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 „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ in öffentlicher Sitzung am .....20 als Satzung beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom .....20.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom .....20 und dem textlichen Teil in der Fassung vom .....20 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom .....20.

## § 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 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- 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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- 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 „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom .....20 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom .....20, dem Gemeinderatsbeschluss vom .....20 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den .....20

.....  
Erste Bürgermeisterin  
Eva-Britta Wind

## **§ 6 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ 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 Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

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

Die unter § 8 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen sowie die unter § 8 (3) Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Die unter § 8 (3) Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

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

#### zentrenrelevante Sortimente

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

### **nahversorgungsrelevante Sortimente**

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

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 19 BauNVO]**

Die Grundflächenzahl ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt (0,8).

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

#### **Gebäudehöhe (Oberkante OK)**

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

Die zulässige Gebäudehöhe ist als Höchstmaß festgesetzt und darf 15,00 m nicht überschreiten.

## **1.3 Bauweise**

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

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

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

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (a).

Sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf 50,00 m überschreiten (jegliche Richtung).

## **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie Einfriedigungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

### 1.5.1 Maßnahmen für den Artenschutz

Zum Schutz wild lebender 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 dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur im Winterhalbjahr, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, und damit außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

### 1.5.2 Dachbegrünung

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

### 1.5.3 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.

### 1.5.4 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.

### 1.5.5 Außenbeleuchtung

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

## 1.6 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 unter Ziff. 2.1 zu finden.

*folgt*

## 1.7 Pflanzenerhaltung

[§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

*folgt*

## 1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

### 1.8.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

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

## 1.9 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

## 2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

---

### 2.1 Pflanzlisten

*folgt*

### 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 Geotechnik / Grundwasser

*folgt*

### 2.4 Denkmalschutz

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zum Vorschein kommen oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) wird hingewiesen.

### 2.5 Kabeltrassen

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

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

## **2.6 Maßnahmen zur Einbruchhemmung**

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

## **2.7 Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle**

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

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

## **2.8 Bauschutzbereich Flugplatz Laupheim**

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

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

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

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

## **2.9 Höhensystem**

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



## B SATZUNG NACH LANDESBAUORDNUNG

Gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ in öffentlicher Sitzung am           .          .20       als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom           .          .20      .

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom           .          .20       und dem textlichen Teil vom           .          .20      . Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom           .          .20      .

### § 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 „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom           .          .20       sowie der Planzeichnung in der Fassung vom           .          .20      , dem Gemeinderatsbeschluss vom           .          .20       zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den           .          .20      

.....  
Erste Bürgermeisterin  
Eva-Britta Wind

### § 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom           .          .20       in Kraft.

Laupheim, den           .          .20      

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

#### 3.1.2 Dacheindeckung

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

### 3.2 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

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

### 3.3 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzgebote unter Ziff. 1.6 zu bepflanzen oder als Rasenflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

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

### **3.4 Einfriedungen**

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

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

Zulässig sind offene Einfriedigungen bis maximal 2,00 m Höhe. Bei an die Fahrbahn angrenzenden Zaunanlagen ist ein Schrammbord von 0,50 m einzuhalten.

### **3.5 Versorgungsleitungen**

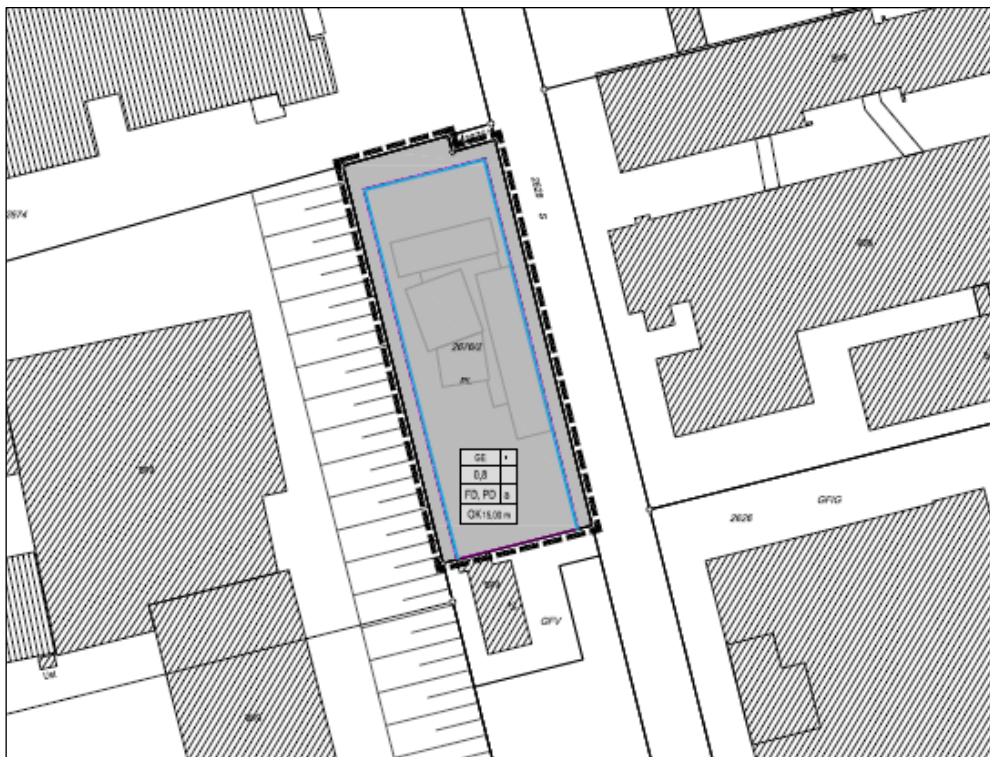
[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

# Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ in Laupheim

## Begründung

In der Fassung vom 21.09.2022



## 4 Begründung

---

### 4.1 Planungsanlass

Die Firma Rentschler Immobilien GmbH plant den Neubau einer betrieblichen Kindertagesstätte, die für Kinder der Belegschaft der Rentschler Biopharma SE genutzt werden soll. Die bestehende Kindertagesstätte befindet sich auf dem Betriebsgelände und kann nicht bedarfsgerecht erweitert werden. Sie soll durch einen Neubau auf dem Flst. 2676/2 in der Uhlmannstraße im Gewerbegebiet Industriegebiet beim Stadtbahnhof ersetzt werden.

Im Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“ ist auf dieser Fläche derzeit eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, sodass eine Realisierung des Vorhabens unter Einhaltung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich ist. Der Bebauungsplan wird daher in einem Teilbereich geändert. Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt in dem eine Kindertagesstätte zulässig ist und eine gewerbliche Nutzung der Fläche in Zukunft somit nicht ausgeschlossen ist.

### 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.

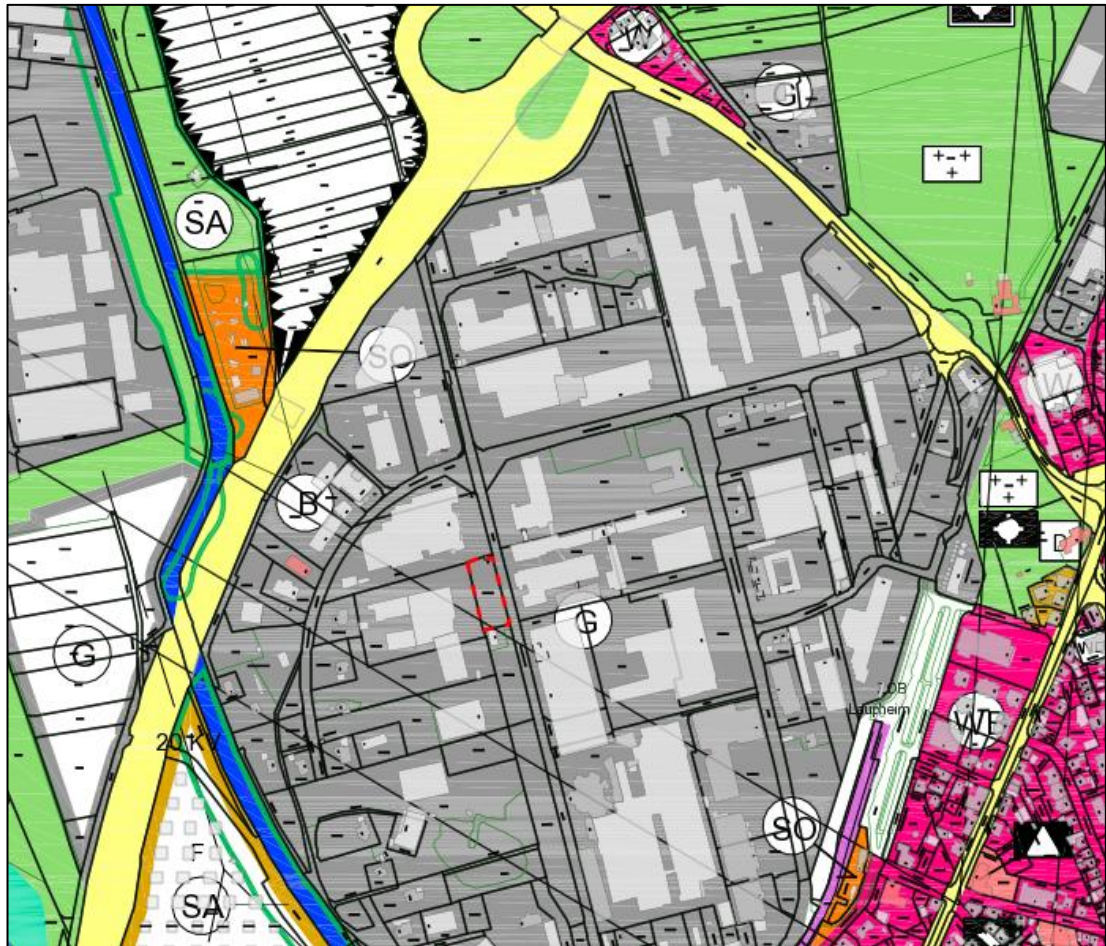
Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller. Der Regionalplan befindet sich derzeit in Fortschreibung. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, wesentliche Änderungen für Laupheim sind allerdings nicht zu erwarten, weshalb sich in diesem 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.

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

#### 4.2.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Wie in der nachstehenden Abbildung zu erkennen, stellt dieser für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.



Auszug auf dem FNP 2015

#### 4.2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

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

#### 4.2.4 Benachbarte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ wird umgeben von dem Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“.

## 4.3 Beschreibung des Plangebiets

### 4.3.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets an der Uhlmannstraße, mitten im Gewerbegebiet „Industriegebiet beim Stadtbahnhof“. Die Umgebung ist daher von gewerblich genutzten Bauflächen und einer Vielzahl unterschiedlicher Gewerbebetriebe geprägt. Im näheren Umfeld verläuft im Westen die Bundesstraße B30. Das Gelände im Plangebiet ist recht eben, allerdings befindet sich im Westen eine starke Hangkante zum Nachbargrundstück, das rund 10 Meter tiefer liegt.



Luftbild des Plangebiets

### 4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2676/2 auf der Gemarkung Laupheim in der Uhlmannstraße und hat eine Größe von rund 2.000 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Firma Renschler Immobilien GmbH.

### 4.3.3 Bestandssituation

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück Stellplatzflächen der Firma Renschler Biopharma SE, die bei der Realisierung der KiTa auf den übrigen Firmengrundstücken kompensiert werden. Die Stellplätze sind mit Heckenstrukturen eingefasst und es befinden sich einzelne Bäume auf der Fläche.



#### 4.3.4 Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Uhlmannstraße, sodass die Kindertagesstätte über diese erschlossen wird. Die Straße mit einseitigem Gehweg ist als 50er-Zone ausgebaut.

#### 4.3.5 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### 4.3.6 Überschwemmungsbereiche

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

#### 4.3.7 Bau- und Bodendenkmäler

*folgt*

## 4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Tankstellen sind nicht zulässig. Die unter den Ausnahmen aufgeführten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter sowie Vergnügsstätten sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig. Da das Plangebiet in Zukunft mit einer betrieblichen Kindertagesstätte bebaut werden soll, sind die ansonsten nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Bebauungsplan allgemein zulässig. Dennoch könnte das Grundstück später auch als „reguläres“ Gewerbegrundstück genutzt werden.

Nutzungen gem. § 8 BauNVO	allgemein zulässig	ausnahms- weise	unzulässig
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	X		
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	X		
Tankstellen			X <sup>1</sup>
Anlagen für sportliche Zwecke	X		
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind			X <sup>2</sup>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	X <sup>3</sup>		
Vergnügsstätten			X <sup>2</sup>

<sup>1</sup> gem. § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

<sup>2</sup> gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

<sup>3</sup> gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig

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

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“. Für die Gewerbebetriebe ist eine optimale Flächenausnutzung wichtig, sodass die höchstzulässige Grundflächenzahl festgesetzt wird. Auch die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht ausreichend Ausdehnung in die Höhe.

#### **4.4.3 Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen**

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

#### **4.4.4 Natur und Umwelt**

Das Plangebiet liegt mitten in einem Gewerbegebiet und die Fläche wird derzeit als Parkplatz einer Firma genutzt. Die Stellplätze sind mit Heckenstrukturen eingefasst und es befinden sich einzelne Bäume auf der Fläche. Im Westen bildet eine starke Hangkante den Übergang zu dem Nachbargrundstück, das rund 10 Meter tiefer liegt. Ansonsten ist das Plangebiet eben.

#### **4.4.5 Artenschutz**

*folgt*

#### **4.4.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzung der Höhenlage orientiert sich an der bestehenden Erschließungsstraße.

## **4.5 Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **4.5.1 Dächer**

Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits von Flachdächern geprägt, sodass im Plangebiet auch diese Dachform festgesetzt wird. Um den Gestaltungsvorschlag für die Kindertagesstätte zu berücksichtigen sind auch Pultdächer zulässig. Beide Dachformen lassen sich begrünen. Die Dachbegrünung wirkt sich mikroklimatisch positiv aus, dient der Regenwasserrückhaltung und leistet durch eine entsprechende Bepflanzung einen Beitrag zur Biodiversität.

#### **4.5.2 Werbeanlagen**

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

### 4.5.3 Einfriedungen

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

## 4.6 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
Gewerbegebiet	2.004	100

## 4.7 Verfahren

Der Bebauungsplan "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8" wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Auf der Fläche des Geltungsbereichs ist derzeit eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Mit der Bebauungsplanänderung sollen diese Flächen zu überbaubaren Flächen werden, sodass die Mindernutzung als Stellplatzflächen von hochwertiger Baufläche abgelöst wird. Das Vorhaben dient somit der Nachverdichtung im Gewerbegebiet, für die ein Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen ist.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, ist somit dem Innenbereich zuzuordnen und weist eine Fläche von 0,2 ha auf, sodass die Maßgaben nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eingehalten werden.

Dementsprechend ergibt die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen:

- gem. Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 wird die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 gewerbliche Baufläche (G) dar, sodass der Bebauungsplan sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt.