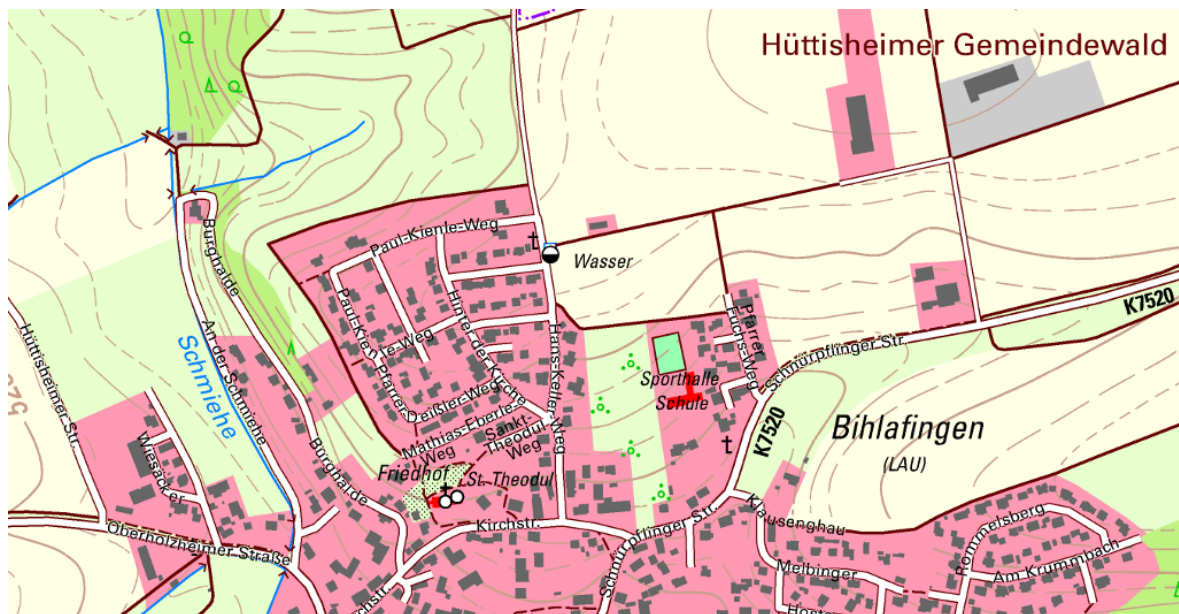


Bebauungsplan „Baumäcker“ in Bihlafingen



Inhalt

- Satzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit
Artenschutzrechtlicher Einschätzung und
Geruchsimmissionsprognose

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

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

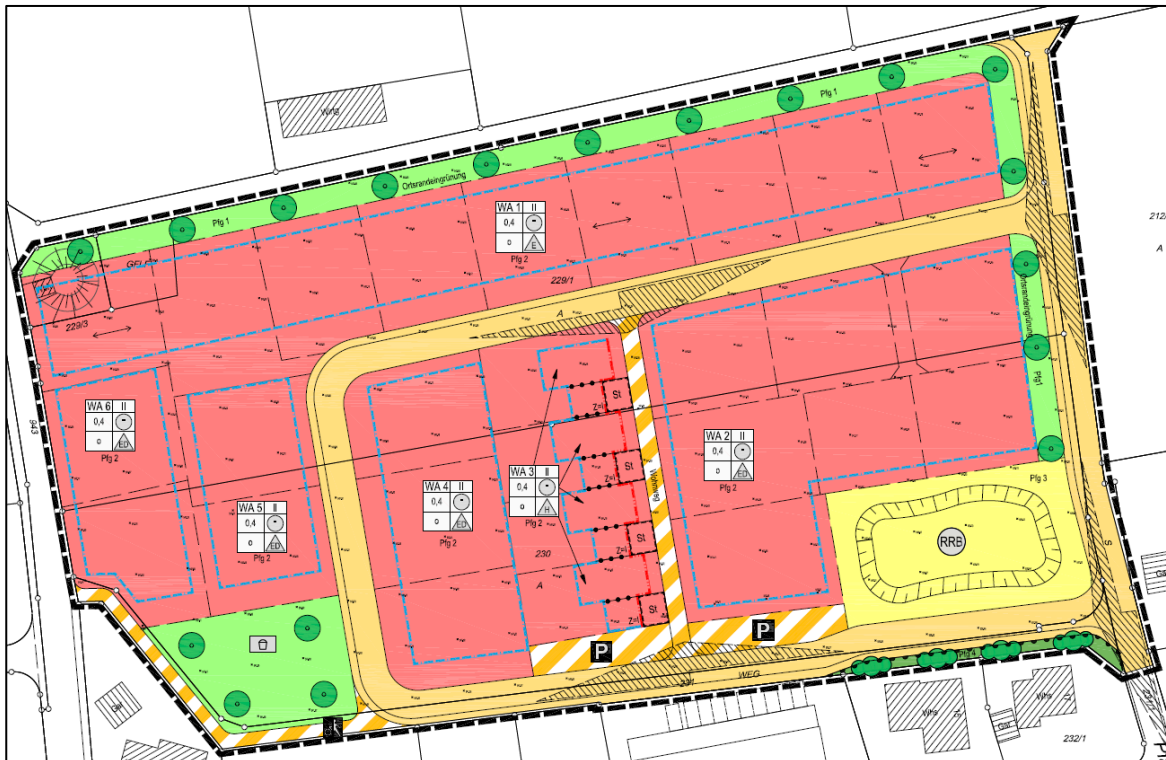
1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 11.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Baumäcker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Baumäcker“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am _____.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.2021 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____.2021 bis _____.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.2021 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.2021 bis zum _____.2021 gebeten.
5. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.2021 den Bebauungsplan „Baumäcker“ mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom _____.2021 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am _____.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Laupheim, den _____.2021

Bebauungsplan „Baumäcker“ in Bihlafingen

Textteil

In der Fassung vom 14.06.2021



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 „Baumäcker“ in öffentlicher Sitzung am2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baumäcker“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Baumäcker“ besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom2021 und dem textlichen Teil in der Fassung vom2021 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom2021.

§ 3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 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 der Bebauungsplan „Baumäcker“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom2021 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom2021, dem Gemeinderatsbeschluss vom2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den2021

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Baumäcker“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom2021 in Kraft.

Laupheim, den2021

.....
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 (WA) [§ 4 BauNVO]

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt (0,4). Grünflächen und sonstige Flächen, die keine Bauflächen sind, bleiben in der Berechnung der maßgebenden Grundstücksfläche unberücksichtigt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse [§ 20 BauNVO]

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt (I oder II).

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

Traufhöhe (TH)

Bei geneigten Dächern ist die Traufhöhe das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe).

Die zulässige Traufhöhe ist als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt und darf folgende Maße nicht unterschreiten:

bei Dachneigung > 25°	4,00 m über EFH
bei Dachneigung ≤ 25°	4,75 m über EFH

und nicht überschreiten: 6,00 m über EFH

Gebäudehöhe (GH)

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 folgende Maße nicht überschreiten:

für Bereiche mit Z = I	3,00 m über EFH
für Bereiche mit Z = II	9,00 m über EFH

1.3 Bauweise

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

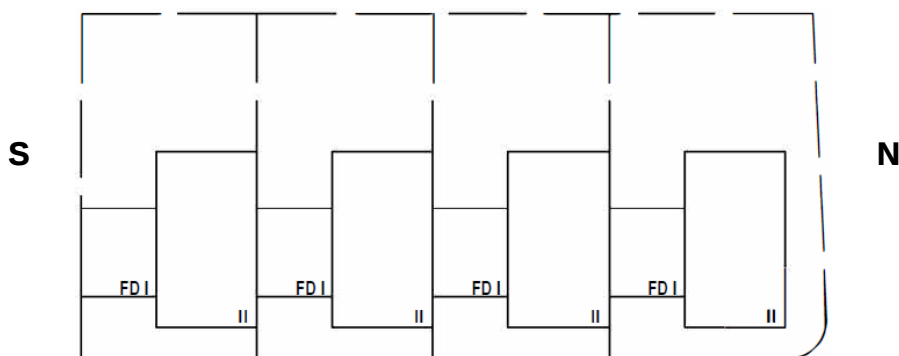
Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

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

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt (o).

Bei offener Bauweise (o) sind gemäß Planeintrag

- im Baugebiet WA1 nur Einzelhäuser (E),
- im Baugebiet WA3 nur Hausgruppen (H) und
- in den übrigen Baugebieten nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED) zulässig.



Schemaskizze für Hausgruppen (H) als Kettenhaus

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

[§ 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 Grundstücksfläche sind nur Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, offene Stellplätze sowie Zuwegungen und Zufahrten zulässig. Die Gesamtbreite aller offenen Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten darf außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 7,00 m nicht überschreiten. In den Sichtdreiecken dürfen die o. g. Anlagen ausschließlich bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden.

Sind für Baugrundstücke Flächen für Stellplätze festgesetzt, sind Stellplätze nur dort oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

Für das Baugebiet WA1 ist die Hauptfistrichtung gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.6 Flächen für Stellplätze

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

Sind für Baugrundstücke Flächen für Stellplätze festgesetzt, sind Stellplätze nur dort oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (siehe Ziff. 1.4).

1.7 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

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

1.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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

1.7.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Wohnweg“, „öffentliche Parkplätze“ und „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Wohnweg“, „öffentliche Parkplätze“ und „Geh- und Radweg“ sind neben den notwendigen verkehrstechnischen Anlagen auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums allgemein zulässig.

1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

[§ 9 (1) Nr. 14 BauGB]

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind alle Anlagen zulässig, die für die Errichtung und den ordnungsgemäßen Betrieb des Regenrückhaltebeckens notwendig sind. In den Sichtdreiecken dürfen die o. g. Anlagen ausschließlich bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden.

1.9 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit ihren Zweckbestimmungen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Werden Grünflächen mit Sichtdreiecken überlagert, dürfen in diesen Bereichen Anpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m vorgenommen werden.

1.9.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Ortsrandeingrünung“ und „Spielplatz“ festgesetzt.

In den öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die unmittelbar der Zweckbestimmung oder der technischen Versorgung des Plangebiets (z. B. Trafo-Station oder Wasserversorgung) dienen. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist darüber hinaus eine Mulde und/oder ein Leitdamm zum Schutz der Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser zulässig.

1.9.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil als private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Heckenstruktur“ festgesetzt.

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Heckenstruktur“ sind bauliche Anlagen unzulässig. Sie sind als dichte Heckenstrukturen anzulegen, die dem Biotopverbund in die freie Landschaft dienen.

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.10.1 Maßnahmen für den Artenschutz

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

- M1: Bautätigkeit
Um eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Flächen auszuschließen, sind die Auswirkungen der Bautätigkeit soweit wie möglich auf den eigentlichen Eingriffsraum zu konzentrieren. Die südlich gelegene Streuobstwiese ist vor Befahrung mittels Bauzaun zu schützen (keine Lagerung von Baumaterialien in diesem Bereich).
- M2: Nacharbeiten
Nacharbeiten mit Beleuchtung während der Bauphase sind zu vermeiden. Damit wird vor allem eine Störung der Fledermäuse bei der Jagd vermieden.

- M3: Beleuchtung

Die erforderliche Beleuchtung muss mittels insektenfreundlichen Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED- Lampen ausgeführt werden.

1.10.2 Dachbegrünung

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

1.10.3 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.

1.10.4 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.

1.10.5 Außenbeleuchtung

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

1.11 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.

1.11.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1)

Die Flächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind zum Aufbau einer lockeren Feldhecke mit Einzelbäumen als Ortsrandeingrünung vorgesehen. Der Bereich ist auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Fläche zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Gehölzartenauswahl sind vorrangig die aufgeführten heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste 1 und 2 (siehe Ziff. 2.1) zu verwenden.

1.11.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2)

Die nicht baulich genutzten Flächen der Baugrundstücke sind als Gärten anzulegen. Pro angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 und 3 (siehe Ziff. 2.1) zu pflanzen.

1.11.3 Pflanzgebot 3 (Pfg3)

Die Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ sind – soweit es technisch möglich ist – mit heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 4 (siehe Ziff. 2.1) zu bepflanzen. Für die Anlage der Rasenflächen ist Pflanzliste 5 (siehe Ziff. 2.1) zu verwenden.

1.11.4 Pflanzgebot 4 (Pfg4)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenstruktur“ ist auf der gesamten Länge mit dichten Hecken- und Gehölzstrukturen der Pflanzliste 2 (siehe Ziff. 2.1) auszustatten.

1.11.5 Pflanzgebot für Einzelbäume

Bei den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen entlang des Ortsrandes und auf dem Spielplatz sind hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1 (siehe Ziff. 2.1) zu verwenden. Die Standorte der Baumquartiere können um bis zu 2,00 m entlang der Wege verschoben werden. Die Standorte der Laubbäume sind so zu wählen, dass, gemessen vom Mittelpunkt des Stamms, ein Abstand von 2,50 m zum Weg eingehalten wird.

1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

1.12.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Zur Ermittlung des Höhenbezugspunktes ist die Mitte des geplanten Gebäudes rechtwinkelig in Richtung der Grundstückszufahrt bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand zu verlängern. Der dort vorhandene Höhenwert der Erschließungsstraße wird als Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugrundstück festgelegt.

Befindet sich die Erschließungsanlage auf der hangabwärts gelegenen Seite, ist die Höhe des gewachsenen Geländes in der Mitte der bergseitig gelegenen Wand als Höhenbezugspunkt zu verwenden.

Der Höhenbezugspunkt +0,30 m ergibt die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Ausnahmen können bei schwierigen Geländeverhältnissen in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde zugelassen werden.

1.13 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

2.1 Pflanzlisten

2.1.1 Pflanzliste 1 (für Pflanzgebot 1)

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

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

2.1.2 Pflanzliste 2 (für Pflanzgebot 1, Pflanzgebot 2, Pflanzgebot 4)

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen für öffentliche und private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen (für Kinderspielplatz nur unterstrichene Arten verwenden); empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100-150

<u>Amelanchier ovalis</u>	<u>Gemeine Felsenbirne</u>
<u>Cornus mas</u>	<u>Kornelkirsche</u>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
<u>Corylus avellana</u>	<u>Haselnuss</u>
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
<u>Rosa canina</u>	<u>Hundsrose</u>
<u>Sambucus nigra</u>	<u>Schwarzer Holunder</u>
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
o. ä.	<u>Wildrosen in Sorten</u>

2.1.3 Pflanzliste 3 (für Pflanzgebot 2)

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

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

2.1.4 Pflanzliste 4 (für Pflanzgebot 3)

Gehölze im Bereich der Retentionsfläche (kurzzeitige Überschwemmung vertragend); empfohlene Pflanzgröße 2xv. 100-150

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa arvensis	Feld-Rose
Salix purpurea	Saal-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
o. ä.	

2.1.5 Pflanzliste 5 (für Pflanzgebot 3)

Saatmischung für Retentionsfläche

z.B.:

- von Saaten Zeller (Erfstalstraße 6, 63928 Riedern)

RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland Variante 1

Ansaatstärke: (3-7 g/m²)

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

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche bekannt.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst auf dem eigenen Grundstück 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 Leitungsauskünfte 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 Immissionen

In der näheren Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Zwar liegt die prognostizierte Geruchsbelastung im Plangebiet im Rahmen der zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten, trotzdem ist im Plangebiet mit Immissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft und Landbewirtschaftung (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen.

2.9 Sichtdreiecke

Im Bebauungsplan werden Sichtdreiecke dargestellt. Für die von den Sichtdreiecken überlagerten Flächen (insbesondere: überbaubare Grundstücksfläche, private und öffentliche Grünflächen) werden entsprechende Festsetzungen im Textteil definiert.

2.10 Höhensystem

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

B SATZUNG NACH LANDESBAUORDNUNG

Gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Baumäcker“ in öffentlicher Sitzung am _____.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom _____.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Baumäcker“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom _____.2021 und dem textlichen Teil vom _____.2021. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom _____.2021.

§ 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: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 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 „Baumäcker“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom _____.2021 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom _____.2021, dem Gemeinderatsbeschluss vom _____.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den _____.2021

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Baumäcker“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom _____.2021 in Kraft.

Laupheim, den _____.2021

.....
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
WA1	Satteldach (SD) Walmdach (WD)	28° - 38° 28° - 38°	Firstlänge bei Walmdächern mind. ¼ der Trauflänge
WA2, WA4, WA5, WA6	Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zeltdach (ZD) Pulldach (PD)	28° - 38° 12° - 22° 28° - 38° 12° - 22° 12° - 18°	Firstlänge bei Walmdächern mind. ¼ der Trauflänge
WA3	Satteldach (SD) Pulldach (PD)	28° - 38° 12° - 18°	-

Setzt der Bebauungsplan eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von $Z = I$ fest, so sind dort nur extensiv oder intensiv begrünte Flachdächer (mind. 12 cm Substratschicht) mit einer Dachneigung von 0° - 7° zulässig.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen > 25° zulässig. Die zusammengerechnete Breite aller Dachaufbauten (Gaben, Dacheinschnitte) darf maximal $\frac{2}{3}$ der Länge der betreffenden Traufe betragen. Je Dachseite ist nur eine Art von Dachaufbau zulässig. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m Abstand zu den jeweiligen Giebelseiten einhalten.

3.1.3 Garagen / Carports

Das Dach der Garage bzw. des Carports ist entweder an die gestalterische Ausprägung des Daches des Hauptgebäudes anzupassen oder als extensiv oder intensiv begrüntes Flachdach (mind. 12 cm Substratschicht) auszuführen. In WA3 sind für Garagen bzw. Carports ausschließlich extensiv oder intensiv begrünte Flachdächer (mind. 12 cm Substratschicht) zulässig.

3.1.4 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, WD, ZD, PD) ist ebenfalls eine Dachbegrünung zulässig.

3.1.5 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude und Garagen bzw. Carports zulässig. Bei geneigten Dächern (SD, WD, ZD, PD) dürfen die entsprechenden Anlagen nicht aufgeständert werden, sondern sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern (FD) dürfen 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. Pro Grundstück ist nur eine Werbeanlage zulässig, wobei die Ansichtsfläche der Anlage maximal 0,5 m² betragen darf.

3.3 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) LBO als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Nutzung benötigt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzgebote unter Ziff. 1.11 zu bepflanzen oder als Rasenflächen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen auf den Freiflächen der Baugrundstücke sind nicht zulässig.

Abstell- und Lagerflächen, Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert max. 0,5) zu versehen.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von jeweils 0,50 m zulässig. Zwischen den Baugrundstücken sind geländegleiche Übergänge herzustellen. Das Abfangen des Geländes, z. B. mittels Stützmauern, zur Nachbargrenze oder zur Straße ist unzulässig.

Darüber hinaus sind an maximal zwei Gebäudeseiten Abgrabungen für Lichtgräben zulässig, sofern sie eine Länge von $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Gebäudeseite nicht übersteigen.

Ausnahmen können bei schwierigen Geländebedingungen in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde zugelassen werden.

3.5 Einfriedungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Zulässig sind tote Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Höhe von 1,50 m und lebende Einfriedungen (Hecken) bis zu einer Höhe von 1,80 m. Die Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Werden tote Einfriedungen vorgesehen, sind diese offen (keine Sichtschutzelemente) und kleintiergänglich anzulegen. Es wird darüber hinaus auf die privatrechtlichen Regelungen im Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg hingewiesen.

3.6 Versorgungsleitungen

[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.7 Stellplätze

[§ 74 (2) Nr. 2 LBO]

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

3.8 Anlagen für das Sammeln von Niederschlagswasser

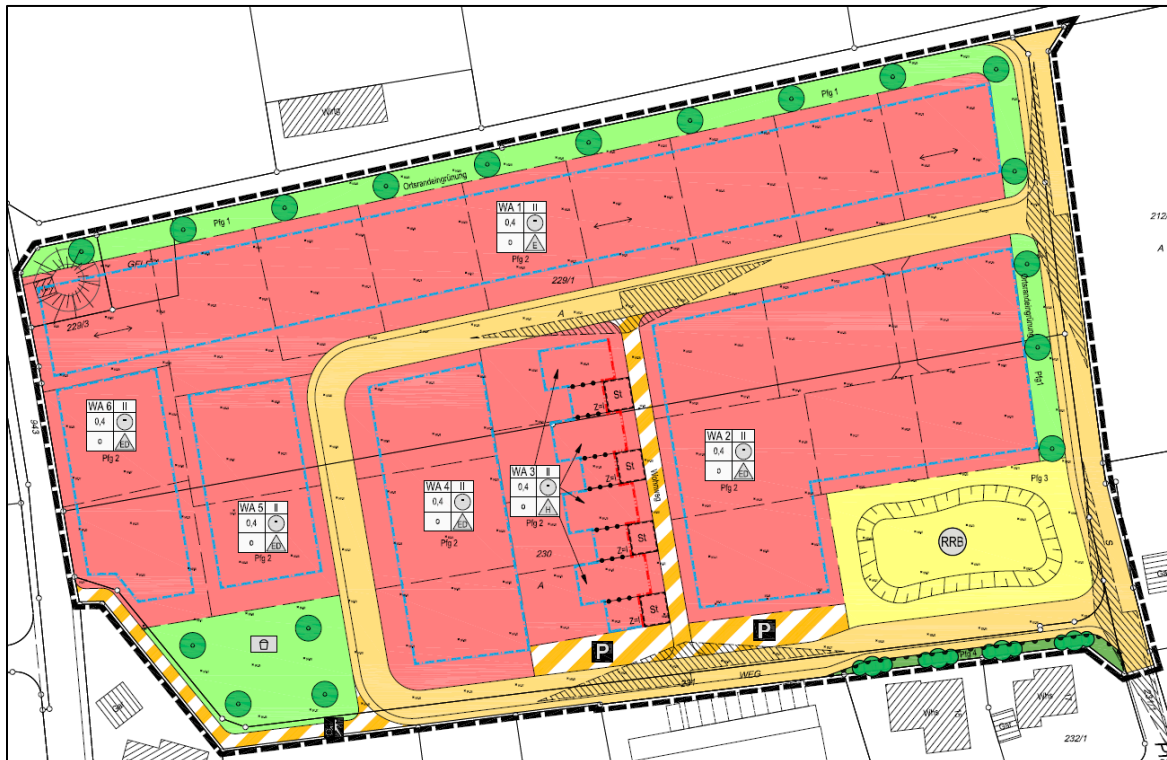
[§ 74 (3) Nr. 2 LBO]

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist. Sie ist mit zwei Überläufen auszustatten, wobei der zweite Überlauf (DN 50) 50cm – 100cm unter dem Hauptüberlauf (DN100) vorzusehen ist. Der zweite Überlauf dient der teilweisen Entleerung der Zisterne nach Regenfällen.

Bebauungsplan „Baumäcker“ in Laupheim

Begründung

der Fassung vom 14.06.2021



4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Baumäcker“ in Bihlafingen, der im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt wird, dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Im benachbarten Baugebiet „Hinter der Kirche“ wurde der letzte Bauabschnitt erschlossen und die Veräußerung der Grundstücke fast abgeschlossen. Dennoch besteht sowohl in der Kernstadt von Laupheim als auch in den Teilorten eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Insbesondere durch die Nähe bzw. die verkehrsgünstige Anbindung an das Oberzentrum Ulm / Neu-Ulm hat sich Bihlafingen zu einem attraktiven Wohnstandort für Pendler entwickelt.

Des Weiteren rundet der Bebauungsplan „Baumäcker“ den nordöstlichen Siedlungsrand Bihlafingens sinnvoll ab und ermöglicht darüber hinaus die vollständige Erschließung der neuen Sporthalle. Durch die Lage Bihlafingens deutlich abseits der Kernstadt, muss auch die konstante Auslastung der sozialen Infrastruktur (KiTa, Grundschule) durch eine maßvolle Entwicklung sichergestellt werden.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim als Mittelzentrum im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller. Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan finden Beachtung im vorliegenden Bebauungsplan:

- 2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.
- 2.4.1.1 G Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern, die Nahverkehrsverbindungen mit ihren Verflechtungsbereichen bedarfsgerecht auszubauen und die höheren Zentralen Orte als Verknüpfungsknoten zu überregionalen Verkehrs- und Kommunikationsnetzen zu stärken.

- G Größere Neubauflächen sollen dort ausgewiesen werden, wo sie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden können.
- 2.4.3 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:

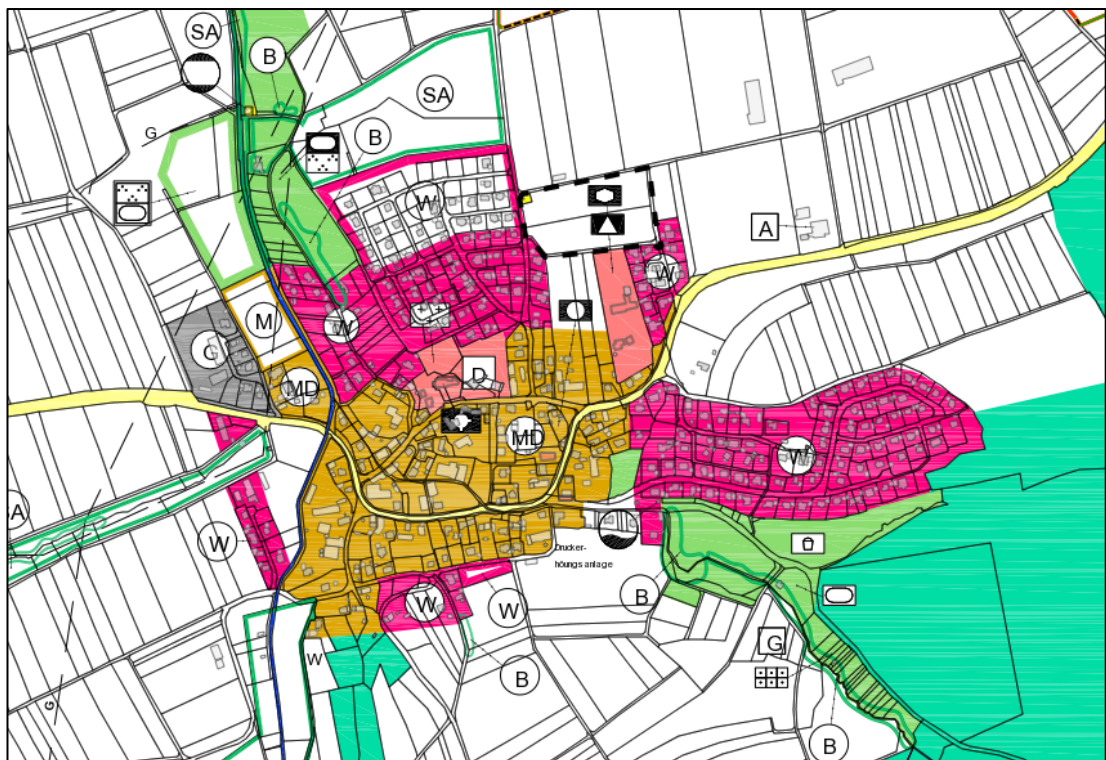
- A IV Z (3) Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.
- B I 3 G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die 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 zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Laupheim, die als *Zentraler Ort* eingestuft ist. Gem. Landesentwicklungsplan und Regionalplan Donau-Iller ist insbesondere hier die Siedlungsentwicklung voranzutreiben. Innenentwicklungspotentiale in Form von Baulücken sind zwar vorhanden, befinden sich aber in Privateigentum, weshalb die Stadt keinen Einfluss auf die Bebauung dieser Potentiale hat. Mit der Planung wird eine maßvolle und dem Siedlungskörper angepasste Arrondierung vorangetrieben, die auch arten- und naturschutzrechtliche Belange würdigt. Zur Abgrenzung des Siedlungskörpers hin zur freien Landschaft wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

4.2.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Baumäcker“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Versorgungsanlagen“ dar. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ vorgesehen, weshalb der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan dennoch aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug auf dem FNP 2015

4.2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Bereich „Baumäcker“ liegt bisher noch kein Bebauungsplan vor.

4.2.4 Benachbarte Bebauungspläne

Im Westen des Plangebietes grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinter der Kirche Änderung 2“ an, der seit 30.07.2011 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan befindet sich derzeit im Änderungsverfahren (Aufstellungsbeschluss vom 15.07.2019). Sowohl der rechtskräftige, als auch der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan setzen ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die Bebauungspläne „Hinter der Kirche“ und „Baumäcker“ grenzen am Hans-Keller-Weg direkt aneinander.

Im Osten grenzen die Bebauungspläne „Am Schnürpflinger Weg“ sowie „Am Schnürpflinger Weg – 1. Änderung“ an das Plangebiet an. Beide setzen ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan „Baumäcker“ wird die beiden Bebauungspläne im Bereich des Pfarrers-Fuchs-Weges überlagern, um eine sinnvolle Erschließung sicherzustellen.

4.2.5 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Es gibt keine weiteren planungsrechtlichen Vorgaben. Das Plangebiet ist derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie



Luftbild des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Laupheimer Ortsteils Bihlafingen zwischen den bestehenden Baugebieten „Hinter der Kirche“ im Westen und „Am Schnürpflinger Weg“ im Südosten. Nördlich des geplanten Baugebietes „Baumäcker“ befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Süden grenzt die neue Sporthalle Bihlafingen sowie die

Grundschule an. Eine kleine Fläche südlich des Gebiets ist unbebaut und weist einen nicht unerheblichen Bestand von (Obst-)Bäumen auf. Das Plangebiet bildet somit den Siedlungsrand in diesem Bereich und rundet den Siedlungskörper damit sinnvoll ab. Rund 200 m im Osten liegt ein Aussiedlerstandort.

Das Gelände fällt leicht von Nordwesten nach Südosten. Die Höhendifferenz liegt bei ungefähr 7,00 m. Die Verteilung der Steigung ist nicht gleichmäßig, sondern konzentriert sich im südöstlichen Plangebiet.

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch einen Wirtschaftsweg (Flst. 962),
- im Osten durch den Pfarrer-Fuchs-Weg und die anschließende Wohnbebauung,
- im Süden durch die anstehende Wohnbebauung „Am Schnürpflinger Weg“ und die neue Sporthalle sowie
- im Westen durch den Hans-Keller-Weg und die anschließende Wohnbebauung „Hinter der Kirche“.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flst. 229/1, 229/3, 230, 231 (Teilfläche, Weg) und 231/1 (Teilfläche, Pfarrer-Fuchs-Weg) des Gewanns „Baumäcker“. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Laupheim. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 21.557 m².

4.3.3 Bestandssituation

Der Umgriff des Plangebiets ist geprägt durch derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. In der Nordwestlichen Ecke des Gebietes befindet sich ein nicht mehr genutztes Wasserreservoir. Es handelt sich dabei um einen bewachsenen Hügel mit einer weiteren kleinen baulichen Anlage (Technik).

Umschlossen werden die Ackerflächen von verschiedenen Wegen und Straßen. Im Norden verläuft ein Wirtschaftsweg, der die landwirtschaftlichen Flächen und zum Teil den Aussiedlerhof erschließt. Im Osten und im Westen grenzen der Pfarrer-Fuchs-Weg bzw. der Hans-Keller-Weg an. Innerhalb des Plangebiets verläuft ein weiterer Wirtschaftsweg von Ost nach West.

Von drei Seiten grenzt Bebauung an das Plangebiet an. Dabei handelt es sich vornehmlich um Wohnbebauung. Eine Ausnahme bildet die neue Sporthalle Bihlafingen, die im Norden der Grundschule entsteht. Im Osten befindet sich eine Streuobstwiese. Nördlich des Plangebietes – im Außenbereich – ist außerdem ein landwirtschaftlicher Maschinenschuppen verortet.

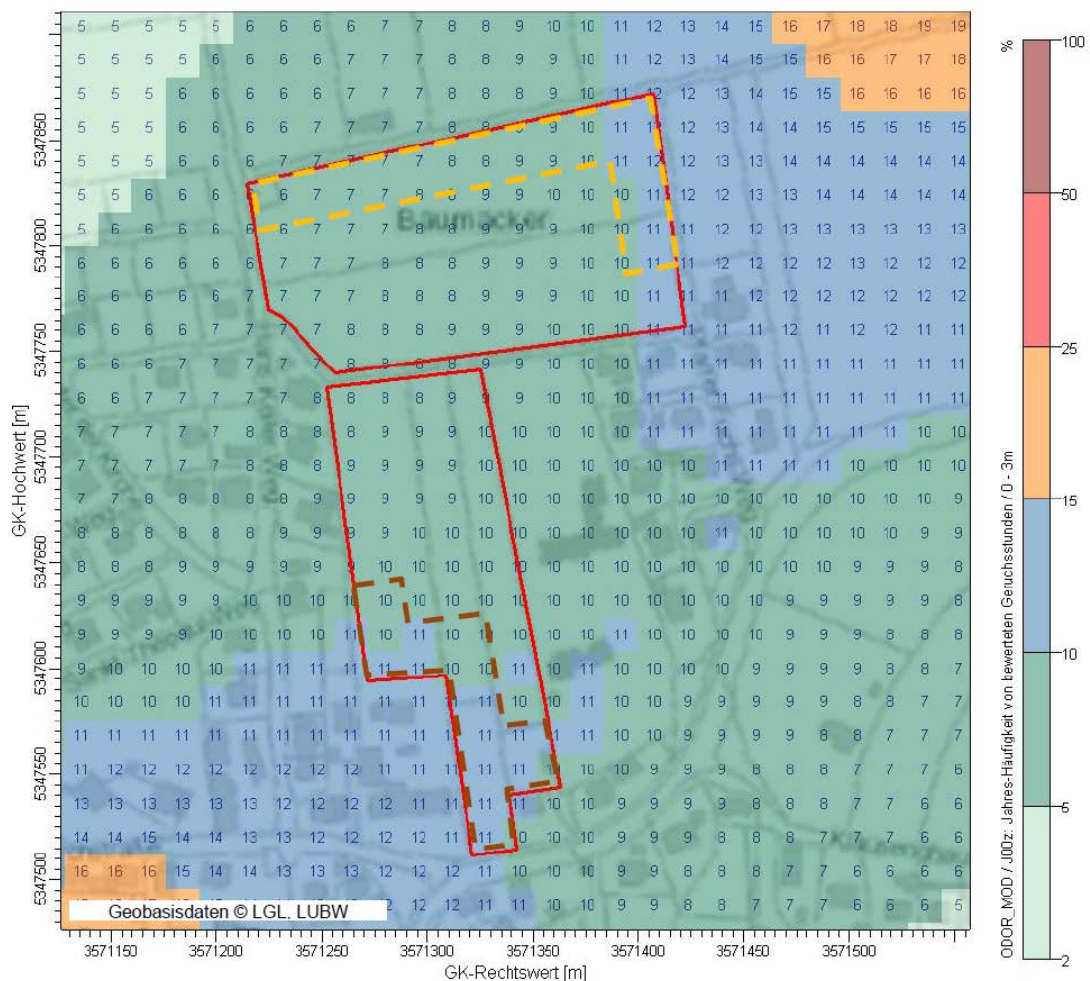
4.3.4 Erschließung

Die überörtliche Erschließung des Ortsteils Bihlafingen erfolgt über die K7520 (Oberholzheimer Straße / Schnürpflinger Straße). Von der Kreisstraße wird das Plangebiet über den Pfarrer-Fuchs-Weg erschlossen.

Durch die Nähe zur Schule liegt auch die ÖPNV-Haltstelle „Bihlafingen Schule“ in nur rund 200 m Entfernung. Zukünftig wird es auf Grund der besseren Anbindung der neuen Sporthalle an die benachbarten Gebiete eine fußläufige Anbindung (Geh-/Radweg) geben.

4.3.5 Geruchsimmissionen

Auf Grund der Lage am Ortsrand im Übergang zum Außenbereich und im Hinblick auf die im Osten liegende landwirtschaftliche Hofstelle, wurde im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt, um die generelle Bebaubarkeit der Fläche zu prüfen.



Die Prognose zeigt, dass die Immissionsgrenzen für Wohngebiete (10 %) im Großteil des Plangebietes eingehalten werden können. Im Übergang zum Außenbereich werden die Immissionswerte leicht überschritten. In diesem Bereich rückt die Bebauung durch die Verlängerung des Pfarrer-Fuchs-Weges und durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung bereits so weit wie möglich ab. Außerdem wird in den Grenzbereichen auch das Regenrückhaltebecken vorgesehen. Somit konnten die Geruchsauswirkungen bestmöglich bewältigt werden. Der bestehende Aussiedlerstandort wird durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt, da es bereits schutzwürdige Gebäude gibt, die näher an der Hofstelle liegen. Für diesen Bereich werden bereits 11 % - 12 % der Jahresgeruchsstunden prognostiziert.

4.3.6 Lärmimmissionen



Quellplan und Immissionsorte, Kurz und Fischer GmbH, 2019

Südlich an das Plangebiet schließt das Flst. 233 an, auf dem sich neben der Grundschule und der KiTa auch die neu errichtete Sporthalle befindet. Im Rahmen der Baugenehmigung für die Sporthalle wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Fachbüro Kurz und Fischer GmbH (Winnenden) durchgeführt, ob es an der bereits bestehenden schutzwürdigen Nachbarbebauung zu Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV durch die Sporthallennutzung kommt.

Immissionsort		Beurteilungs- pegel L_r			Immissions- richtwert (IRW)			Über/Unter- schreitung IRW		
		[dB(A)]			[dB(A)]			[dB]		
		Tag a.R.	Tag i.R.	Nacht (0)	Tag i.R.	Tag a.R.	Nacht (0)	Tag a.R.	Tag i.R.	Nacht (0)
I 1	Pfarrer-Fuchs-Weg 7	46	45	30	55	55	40	-9	-10	-10
I 2	Pfarrer-Fuchs-Weg 13	55	54	33	55	55	40	-0	-1	-7
I 3	Pfarrer-Fuchs-Weg 15	52	47	33	55	55	40	-3	-8	-7
I 4	Hans-Keller-Weg 12	42	41	30	55	55	40	-13	-14	-10
I 5	Hans-Keller-Weg 14	39	38	32	55	55	40	-16	-17	-8
I 6	Hans-Keller-Weg 46	40	38	32	55	55	40	-15	-17	-8

Immissionswerte für „Sporthallennutzung werktags“, Kurz und Fischer GmbH, 2019

Am nächstgelegenen Immissionsort (l 3, Pfarrer-Fuchs-Weg 15) zur Sporthalle und den dazugehörigen Stellplätzen werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für den Bemessungsfall „Sporthallennutzung werktags“ um 3 dB(A) und nachts um 7 dB(A) unterschritten. Da die neuen Immissionsorte im Baugebiet „Baumäcker“ tendenziell weiter entfernt liegen, ist im geplanten Baugebiet keine Beeinträchtigung durch den Sportanlagenlärm zu erwarten.

4.3.7 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.3.8 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ₁₀₀-Bereichs.

4.3.9 Wildabfließendes Niederschlagswasser aus dem Außenbereich

Eine erste Untersuchung von Starkregenergebnissen für den Ortsteil von Bihlafingen hat ergeben, dass sich im nördlichen Bereich des Plangebiets bei seltenen oder außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen kleinere Einstauungen (0,05 m – 0,1 m) ergeben können.

Zwischen geplanter Bebauung und bestehendem Wirtschaftsweg (Flst. 962) wurde u. a. deshalb eine 5 m breite Grünfläche vorgesehen, in der eine Mulde oder ein Leitdamm installiert werden kann. Hier kann ggf. anfallendes Niederschlagswasser gesammelt und abgeleitet werden. Damit ist ein Schutz der Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus (Stark-)Niederschlagsereignissen gewährleistet.

4.3.10 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 die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen über § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden.

Ziel der Planung ist ein an die Lage Bihlafingens angepasstes Baugebiet zu schaffen, welches insbesondere den Wohnansprüchen der dort lebenden Bevölkerung gerecht wird. Hier ist insbesondere die eher ländliche Lage abseits der Kernstadt Laupheim zu berücksichtigen. Um diesem Ziel gerecht zu werden, werden einzelne ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Nutzungen gem. § 4 BauNVO	allgemein zulässig	ausnahms- weise	unzulässig
Wohngebäude	X		
die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	X		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	X		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes			X ¹
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X	
Anlagen für Verwaltungen		X	
Gartenbaubetriebe			X ¹
Tankstellen			X ¹
¹ gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans			

Im benachbarten Baugebiet „Hinter der Kirche“ sind bereits zwei Beherbergungsbetriebe vorhanden, sodass, gemessen an der Größe Bihlafingens, eine ausreichende Versorgung unterstellt werden kann. Durch die hohe Fluktuation und das damit verbundene Verkehrsaufkommen entspricht diese Art der Nutzung darüber hinaus nicht den städtebaulichen Zielen des Baugebiets „Baumäcker“.

Da der Bebauungsplan „Baumäcker“ im Verfahren nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte nach § 13a BauGB aufgestellt wird, soll auch dem dringenden Bedarf an Wohnraum insofern Rechnung getragen werden, als das Gartenbaubetriebe und Tankstellen – Nutzungen mit großen Flächenanspruch – ebenfalls unzulässig sind.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die festgesetzte Traufhöhe (TH) als Mindest- und Höchstmaß sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Insgesamt orientieren sich die gewählten Maße an der benachbarten Bebauung, damit sich das neue Baugebiet harmonisch in den städtebaulichen Kontext einfügt.

Der Bebauungsplan setzt als GRZ 0,4 fest und orientiert sich damit an den Obergrenzen aus § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, sollen die in Anspruch genommenen Flächen möglichst effizient ausgenutzt und möglichst viele Bauplätze zur Verfügung gestellt werden.

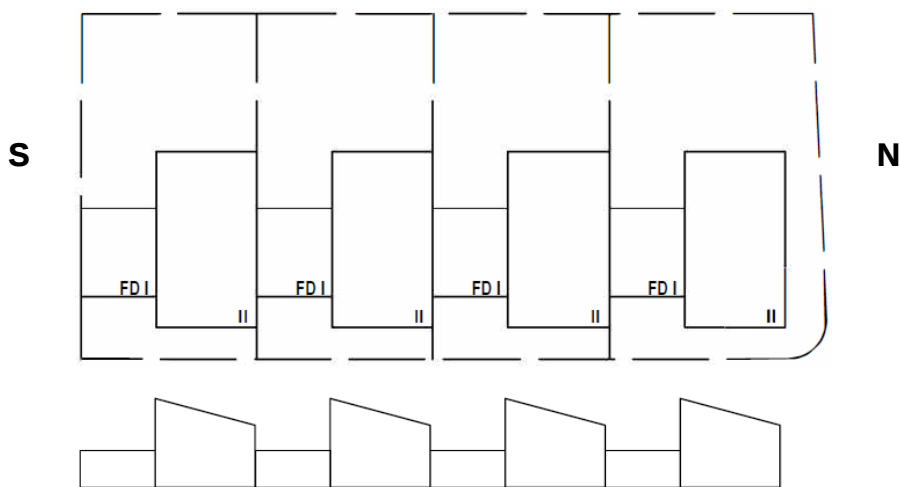
In Bezug auf die Geschossigkeit sind im gesamten Plangebiet – mit einer Ausnahme – maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Durch die Ergänzung von Mindest- und Höchstmaßen der Traufe wird sichergestellt, dass zumindest ein Vollgeschoss mit einem nutzbaren Dachgeschoss errichtet wird. Limitiert wird die Nutzbarkeit durch die maximale Gebäudehöhe, um eine sinnvolle Höhenentwicklung im Kontext der städtebaulichen Umgebung zu gewährleisten. Einzige Ausnahme bildet das Baugebiet WA3, bei dem die Zwischenbaukörper der Kettenhäuser auf maximal ein Vollgeschoss und eine maximale

Gebäudehöhe von 3,00 m über EFH begrenzt werden, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Hauptgebäude sicherzustellen (siehe Ziff. 4.4.3).

4.4.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Vor dem Hintergrund der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird im Plangebiet zwar eine offene Bauweise festgesetzt, bei der aber Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig sind, aber es wird auch ein verdichteter Bereich geschaffen, in dem nur Hausgruppen in Form von Kettenhäusern zulässig sein sollen. So können in einzelnen Bereichen trotz der grundsätzlichen Ausrichtung auf ein Einfamilienhausgebiet auch verdichtete Wohnformen realisiert werden. Der zukünftige Siedlungsrand Richtung Norden soll einen klaren Abschluss hin zur freien Landschaft bilden, weshalb eine Kombination aus einer festen Firstrichtung und der Festsetzung von Einzelhäusern gewählt wurde. Für die restlichen Baufelder – mit Ausnahme von WA3 – sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig, um eine Vielzahl an Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Für das Baufeld WA3 wird die Festsetzung von Hausgruppen vorgesehen. Dies ermöglicht die Realisierung von Kettenhäusern. Das Hauptgebäude steht jeweils im nördlichen Teil des Grundstücks und wird durch einen eingeschossigen Zwischenbaukörper (z. B. Doppelgarage) im Süden vom nächsten Hauptgebäude getrennt.



Schemaskizze für Hausgruppen (H) als Kettenhaus

4.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil des Bebauungsplans mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. In Baufeldern mit Baugrenzen kann das Grundstück in der Regel sehr flexibel ausgenutzt werden. Baulinien werden lediglich im Baufeld WA3 festgesetzt, um zum einen die notwendigen Abstände zur Grundstücksgrenze sicherzustellen (Abstand Hauptgebäude 2,50 m; Abstand Garage 5,00 m) und zum anderen um eine gestalterische Einheit in der Gebäudeausführung in der Planung zu verankern.

Um eine übermäßige Bebauung der Grundstücke zu vermeiden und um die Straßenfluchten möglichst klar erkennbar zu halten, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, offene Stellplätze (keine Carports oder Garagen) sowie Zuwegungen und Zufahrten zulässig. Damit die Zufahrtsseiten der Baugrundstücke nicht auf gesamter Länge gepflastert werden, dürfen alle offene Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten

eines Baugrundstücks insgesamt nur 7,00 m breit sein. Diese Festsetzung bezieht sich auf das gesamte Grundstück. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können die Anlagen dann ohne Breiten-Begrenzung untergebracht werden.

Im Baufeld WA3 sind durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze offene Stellplätze (keine Carports oder Garagen) nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Dadurch wird das einheitliche Bild der Kettenhäuser gestärkt. Die sonstigen Anlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Zuwegungen können auch außerhalb dieser Flächen untergebracht werden. Auch hier gilt die Begrenzung der Zufahrts- und Zuwegungsbreiten auf 7,00 m (offene Stellplätze werden mitgerechnet).

4.4.5 Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung erfolgt über den Pfarrer-Fuchs-Weg, welcher in Richtung Norden weitergeführt wird. Westlich an den Pfarrer-Fuchs-Weg schließt eine Ringstraße an, die die innere Erschließung des Plangebietes sicherstellt. Beide Straßen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es wird von einem Regelquerschnitt von 5,50 m für die Fahrbahn ausgegangen.

Um auch die innerhalb des Ringes liegenden Bauplätze sinnvoll erschließen zu können, wird dort ein Wohnweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 3,50 m im Bebauungsplan festgesetzt. Eine spätere Ausgestaltung als verkehrsberuhigter Bereich kann im Nachgang verkehrsrechtlich angeordnet werden, ist aber nicht explizit im Bebauungsplan vorgesehen. Dieser Wohnweg dient ausschließlich der Erschließung der dort angrenzenden Bauplätze und soll nicht als Durchgangsstraße (ggf. Ausformulierung als Einbahnstraße) genutzt werden. Bei der Erschließungsplanung können entsprechende Gestaltungselemente helfen, den „privaten“ Charakter des Weges zu unterstreichen.

Im Bereich der neuen Sporthalle werden weitere öffentliche Stellplätze vorgesehen, die sowohl von Sporthallennutzern als auch Besuchern des übrigen Wohngebietes genutzt werden können. Zwischen Sporthalle und Einmündungsbereich in den Pfarrer-Fuchs-Weg verschwenkt die geplante Straße leicht, um Geschwindigkeiten zu reduzieren.

Da neben der Sporthalle auch eine KiTa sowie die Grundschule an das Plangebiet angrenzen, wurde eine durchgängige Wegeverbindung in die bestehenden Wohngebiete geschaffen (Ost-West-Verbindung). Damit verbessert sich die Erreichbarkeit der genannten Einrichtungen auch aus Sicht der bestehenden Gebiete.

4.4.6 Natur und Umwelt

Damit sich das Plangebiet besser in die Landschaft einfügt, sieht der Bebauungsplan im Norden und Osten eine 5 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ vor. Sie dient dem Aufbau einer lockeren Feldhecke, die zum einen klar den Übergang vom Siedlungskörper zur freien Landschaft hin definiert und zum anderen der Weiterentwicklung des Biotopverbunds dient. Im Bereich Baumäcker wird im Biotopverbund ein Suchraum (1000 m) für mittlere Standorte dargestellt. Auch die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenstruktur“ wurde vor diesem Hintergrund eingeplant. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken soll ebenfalls so naturnah wie möglich gestaltet werden (Pflanzgebot), sodass sich hier ein Trittstein in die freie Landschaft ergibt.

Bauliche Anlagen sind in den Grünflächen grundsätzlich unzulässig, es sei denn sie dienen unmittelbar der Zweckbestimmung (z. B. Spielgeräte auf dem Spielplatz) oder sind notwendig, um die technische Versorgung des Plangebiets sicherzustellen. Beispielsweise kann eine Trafo-Station in der Grünfläche untergebracht werden, wenn die eigentliche Zweckbestimmung gewahrt bleibt (ggf. sind die Anlagen einzugrünen).

Für die privaten Grünflächen sowie für die Baugrundstücke sind Pflanzgebote definiert, die die Zweckbestimmung der jeweiligen Flächen unterstützen und zur Durchgrünung des Gebiets beitragen. Bei den Pflanzlisten wurde vor allem auf heimische und standortgerechte Pflanzen geachtet, die der hier ansässigen Flora und Fauna entsprechen. Damit wird gleichzeitig ein Beitrag zum Erhalt und zur Steigerung der Biodiversität geleistet.



Biotopverbund mittlere Standorte, LUBW, 2012

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.

Zuletzt ist die Festsetzung einer Dachbegründung auf Flachdächern ein weiterer Baustein in der Kompensation des Flächeneingriffs und trägt des Weiteren zur Zwischenpufferung von Regenwasser bei.

4.4.7 Artenschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt der überwiegende Teil des Plangebiets (Grün- und Ackerland) derzeit nur eine untergeordnete Bedeutung. Die landwirtschaftlich genutzten Bereiche des Plangebietes stellen kein Brutgebiet für Vogelarten dar, dienen jedoch mehreren Vogelarten je nach Jahreszeit als Nahrungsrevier.

Sämtliche Bruthabitate liegen außerhalb des eigentlichen Eingriffsbereiches in den Gehölzbeständen im Süden und den angrenzenden Siedlungs- und Offenlandbereichen. Die dort vorhandenen Habitate bleiben vollständig erhalten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erhalten bleibt.

Zudem wird die Durchgrünung des Plangebietes mittels Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzgeboten sichergestellt. So dient die „Ortsrandeingrünung“ im Norden und Osten insbesondere zur harmonischen Einbindung der geplanten Baulichkeiten in die freie Landschaft, aber tragen auch wie die „Heckenstruktur“ und die naturnah gestaltete Retentionsfläche im Südosten zum Biotopverbund bei.

Durch das Vorhaben sind damit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt **geringe bis mittlere Eingriffswirkungen** zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für den Bebauungsplan „Baumäcker“ in Bihlafingen, unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen, artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu verzeichnen sind, und somit insgesamt **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten sind.

4.4.8 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Um eine Überformung des bestehenden Geländeprofiles zu vermeiden, wird der Höhenbezugspunkt entweder in Bezug auf die angrenzende Erschließungsstraße oder bei Baufeldern mit Erschließungsstraße auf der hangabwärts gelegenen Seite über das gewachsene Gelände ermittelt. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,30 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen. Dadurch bleibt die vorhandene Topographie weiterhin ablesbar.

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 hauptsächlich Vorschriften zur Gestaltung der Dächer getroffen, um eine einheitliche Dachlandschaft am Siedlungsrand und das Einfügen in den Bebauungszusammenhang sicherzustellen.

4.5.1 Dächer

Durch die direkte Nachbarschaft zu den Baugebieten „Hinter der Kirche“ und „Am Schnürpflinger Weg“ gibt es keine eindeutig vorherrschende Dachform. Insofern lässt der Bebauungsplan „Baumäcker“ insbesondere innerhalb des Plangebietes Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer mit spezifischen Dachneigungen zu. Zum Ortsrand hingegen werden Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 38° festgesetzt, um ein einheitliches und klares Ortsbild nach außen zu gewährleisten. Die Walmdächer müssen einen First aufweisen, der eine Länge von mind. $\frac{1}{4}$ der Trauflänge besitzt, damit auch bei einem Nebeneinander von Satteldach und Walmdach ein harmonischer Siedlungsrand entsteht und die Firstrichtung ablesbar ist.

Dachaufbauten können bei Dachneigungen ab 25° vorgesehen werden, also bei Sattel- und Walmdächern. Bei geringeren Dachneigungen wird es ohnehin schwierig Dachaufbauten, wie Gauben, unterzubringen. Damit die Dachflächen zu erkennen bleiben, aber gleichzeitig das Obergeschoss sinnvoll genutzt werden kann, werden die Längen der Dachaufbauten auf max. $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Traufe begrenzt. Dadurch wird auch sichergestellt, dass zu den Giebelseiten Abstand gehalten wird. Das Mindestmaß des Abstandes zu den Giebelseiten beträgt 1,50 m.

Sowohl bei geneigten Dächern als auch bei Flächendächern (Garagen) ist die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen möglich. Das Aufständern solcher Anlagen ist aus optischen Gründen allerdings nur bei Flachdächern (Garagen) bis zum oberen Abschluss der Attika erlaubt. So wird sichergestellt, dass vom Straßenraum die aufgeständerten Anlagen nicht sichtbar sind. Die Anlagen an geneigten Dächern dürfen dementsprechend nicht aufgeständert werden, um eine harmonische Dachlandschaft zu sichern.

Die Dächer von Garagen und Carports sind entweder an die Dachform des Hauptgebäudes anzupassen oder als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Substratschicht von mind. 12 cm auszuführen. Dies ermöglicht entweder eine gestalterische Einheit zwischen Hauptgebäude und Garage bzw. Carport oder die Schaffung von weiterem Retentionsvolumen für Niederschlagswasser mit ökologischen und mikroklimatischen Vorteilen.

4.5.2 Werbeanlagen

Da es sich beim Plangebiet hauptsächlich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, in dem Räume für freie Berufe und sonstige dem Gebiet angepasste gewerbliche Nutzungen zulässig sind, ist eine Werbeanlage je Baugrundstück zulässig. Die Größe von 0,5 m² entspricht dabei einem kleinen Hinweisschild auf die Stätte der Leistung.

4.5.3 Baugrundstück

In Bezug auf die Freiflächen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sowie zu pflegen und zu unterhalten sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig. Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dadurch soll die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auch auf versiegelten Flächen vereinfacht werden. Zudem trägt die Begrünung der Grundstücke zur Sicherung der Biodiversität bei und ermöglicht zusätzlich mikroklimatische und artenschutzrechtliche Verbesserungen innerhalb des Plangebiets.

Zur Vermeidung von größeren Bodenbewegungen und da das Plangebiet keine starke Neigung aufweist, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur in einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Um Stützmauern oder ähnliche bauliche Anlagen vermeiden zu können, sind geländegleiche Übergänge zwischen den Grundstücken herzustellen. Für die Belichtung des Untergeschosses können an Gebäuden an maximal zwei Seiten und auf einer maximalen Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite Lichtgräben vorgesehen werden.

4.5.4 Einfriedungen

Die Baugrundstücke können grundsätzlich mit Einfriedungen versehen werden. Damit aus einer Einfriedung kein Sichtschutzelement wird, wurde die maximale Höhe festgesetzt. Tote Einfriedungen (Zäune) dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Bei lebenden Einfriedungen, wie Hecken, ist die maximale Höhe von 1,80 m vorgesehen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist zudem ein Abstand von 0,50 m einzuhalten, damit Gehwege in ihrer vollen Breite genutzt werden können und Fahrzeuge auf den Straßen nicht durch die Einfriedungen behindert werden. Im Sinne der Biodiversität und des Artenschutzes sind tote Einfriedungen kleintiergängig auszuführen.

4.5.5 Stellplätze

Um den Straßenraum möglichst frei von parkenden Fahrzeugen zu halten bzw. dort auch das Parken durch Besucher zu ermöglichen, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze von einem je Wohneinheit auf zwei Stellplätze je Wohneinheit angehoben.

4.5.6 Zisternen

Um die Belastung der Kanalisation bzw. der Vorfluter zu reduzieren, werden für die Baugrundstücke Zisternen festgesetzt. Sie dienen der Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser 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 [m²]	Anteil [%]
Geltungsbereich	21.557	100
Bauflächen		
allgemeines Wohngebiet	14.032	65,1
Öffentliche Verkehrsflächen	4.094	19,0
Öffentliche Grünflächen	2.055	9,5
Private Grünfläche	118	0,6
Flächen für Ver- und Entsorgung	1.258	5,8

4.7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Der Gesetzgeber ermöglicht durch § 13b BauGB die Nutzung der Verfahrensbeschleunigung von § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Für die Nutzung des Verfahrens gelten einige Kriterien, die erfüllt sein müssen, um das Verfahren anwenden zu können. Das Bebauungsplanverfahren muss bis spätestens zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet (Aufstellungsbeschluss) und bis spätestens 31.12.2021 abgeschlossen werden (Satzungsbeschluss). Der Bebauungsplan darf außerdem nur

- eine Grundfläche i.S.d. § 13a (1) S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m² vorsehen,
- die Wohnnutzung auf einer Fläche begründen und
- muss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen, diesen Paragraphen anwenden zu können, sind erfüllt. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan besitzt eine Fläche von 21.557 m². Bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche, die i.S.d. § 19 (2) BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt sein darf, maximal 8.623 m² und ist somit unter 10.000 m². Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wodurch eine Wohnnutzung auf der Fläche begründet wird. Nur in Ausnahmefällen sind andere Nutzungen zulässig, die dann aber der Bevölkerung des Gebiets dienen müssen (siehe hierzu auch: VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382). Das Plangebiet grenzt an drei Seiten unmittelbar an die Bestandsbebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an, wodurch auch das Kriterium des Anschließens an vorhandene Bebauung erfüllt ist.

§ 13a BauGB besitzt weitere Kriterien, die für das Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere, dass mit dem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die Planung den Schutzziele der Natura 2000-Gebiete entgegensteht oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind. Diese Punkte liegen ebenfalls nicht vor, weshalb das Verfahren auch unter diesen Gesichtspunkten zulässig ist.

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 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.

§ 13a (2) Nr. 2 BauGB eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, dass der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst wird. Da sich der Bebauungsplan, wie oben bereits beschrieben, nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, können die Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans dann im Wege der Berichtigung eingearbeitet werden.

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.