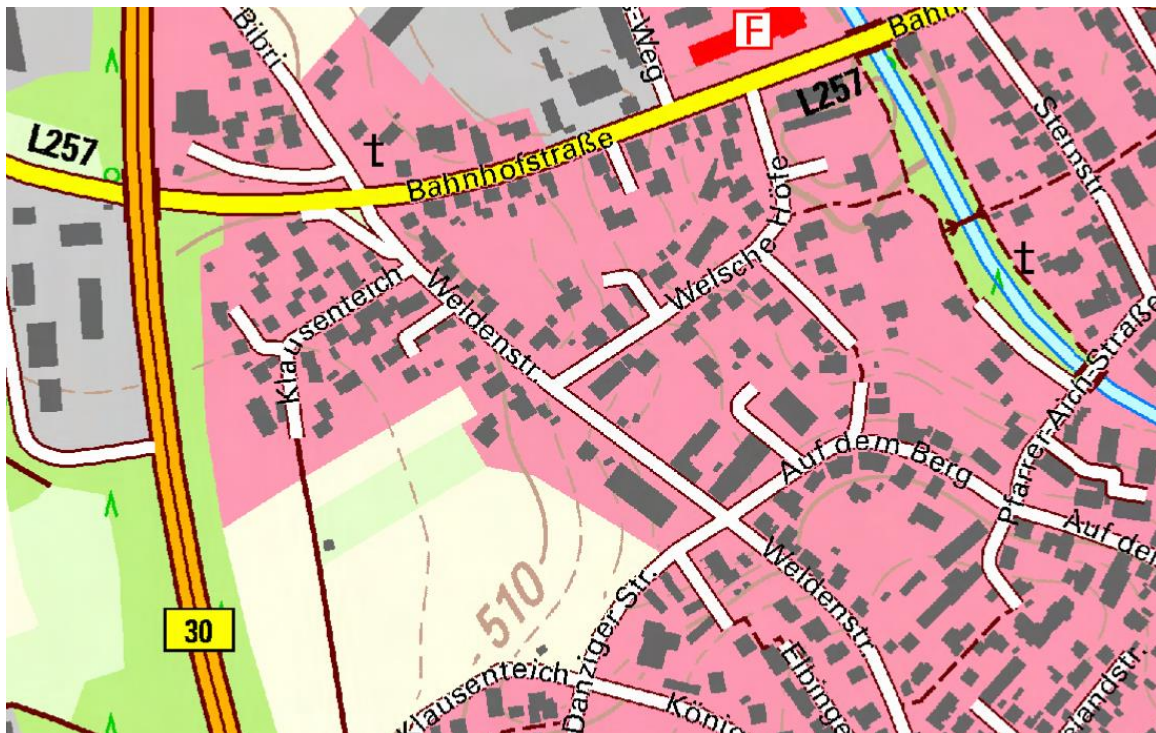


Bebauungsplan „KiTa Abenteuerland“ in Laupheim



Inhalt

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit
Umweltbericht (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

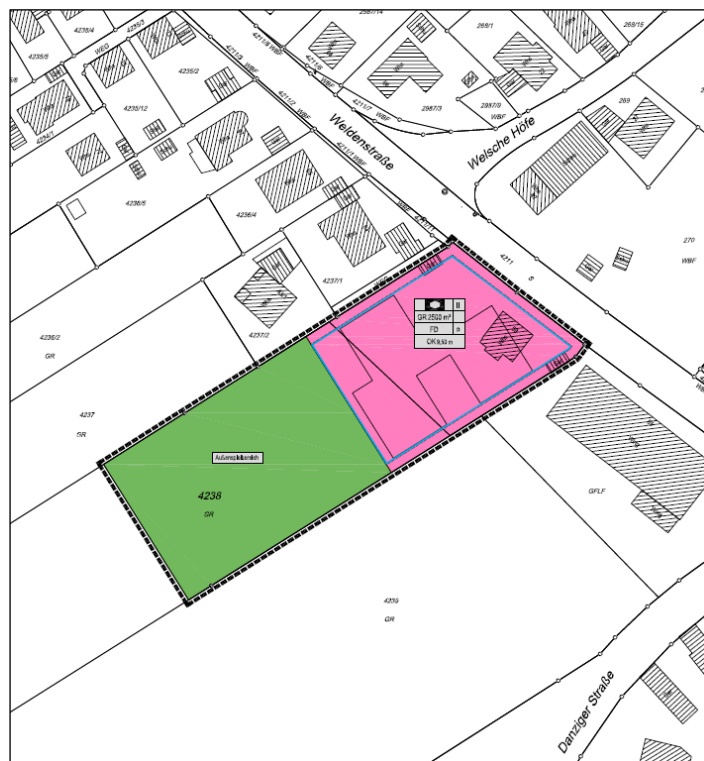
1. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.20 die Aufstellung des Bebauungsplans "KiTa Abenteuerland" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.20 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.20 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „KiTa Abenteuerland“ 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 "KiTa Abenteuerland " 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 "KiTa Abenteuerland " 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 „KiTa Abenteuerland“ in Laupheim

Textteil

In der Fassung vom 20.09.2022



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 „KiTa Abenteuerland“ in öffentlicher Sitzung am . .20 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „KiTa Abenteuerland“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom . .20 .

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „KiTa Abenteuerland“ 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 „KiTa Abenteuerland“, 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 „KiTa Abenteuerland“ 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]

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (GB) [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundfläche (GR) [§ 19 BauNVO]

Die maximal zulässige Grundfläche ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt (2.500 m²).

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse [§ 20 BauNVO]

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

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

Gebäudehöhe (Oberkante OK)

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) und dem obersten Abschluss des Daches.

Die zulässige Gebäudehöhe ist als Höchstmaß festgesetzt und darf 9,50 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 offene Bauweise (o) [§ 22 (2) BauNVO]

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt (o).

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.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, offene Stellplätze, Einfriedungen sowie Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

1.5 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Die privaten Grünflächen mit ihren Zweckbestimmungen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.5.1 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist im zeichnerischen Teil als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Außenspielbereich“ festgesetzt. Die private Grünfläche ist von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Wege, Spielgeräte, landschaftsgärtnerische Elemente sowie Geräteschuppen mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 50 m².

Für die private Grünfläche gilt außerdem ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. Ziff. 1.7).

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.6.1 Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen

folgt

1.6.2 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.

1.6.3 Dachbegrünung

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

1.6.4 Boden

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

1.6.5 Schutz des Grundwassers

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.6.6 Außenbeleuchtung

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

1.7 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 unter Ziff. 2.1 zu finden.

folgt

1.8 Pflanzerhaltung

[§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

folgt

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

1.9.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf $\pm 0,50$ 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 Geländeverhältnissen in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde zugelassen werden.

1.10 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

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 Leitungsauskünfte 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 (VwVFeuerwehrflächen) 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 Immissionen

In der näheren Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Aufgrund der geringen möglichen Tierzahlen wurde keine Berechnung der Immissionen durchgeführt. Trotzdem ist im Plangebiet mit Immissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft und Landbewirtschaftung (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen.

2.10 Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen

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

2.11 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 „KiTa Abenteuerland“ 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 „KiTa Abenteuerland“ 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 „KiTa Abenteuerland“, 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 „KiTa Abenteuerland“ 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
Flachdach (FD)	0° - 7°	Flachdächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm extensiv oder intensiv zu begrünen und zu unterhalten.

3.1.2 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Sollen Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen auf einem Flachdach (FD) vorgesehen werden, dürfen die Anlagen bis zur Höhe des oberen Abschlusses der Attika aufgeständert werden.

3.2 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. 1.7 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.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

folgt

3.4 Versorgungsleitungen

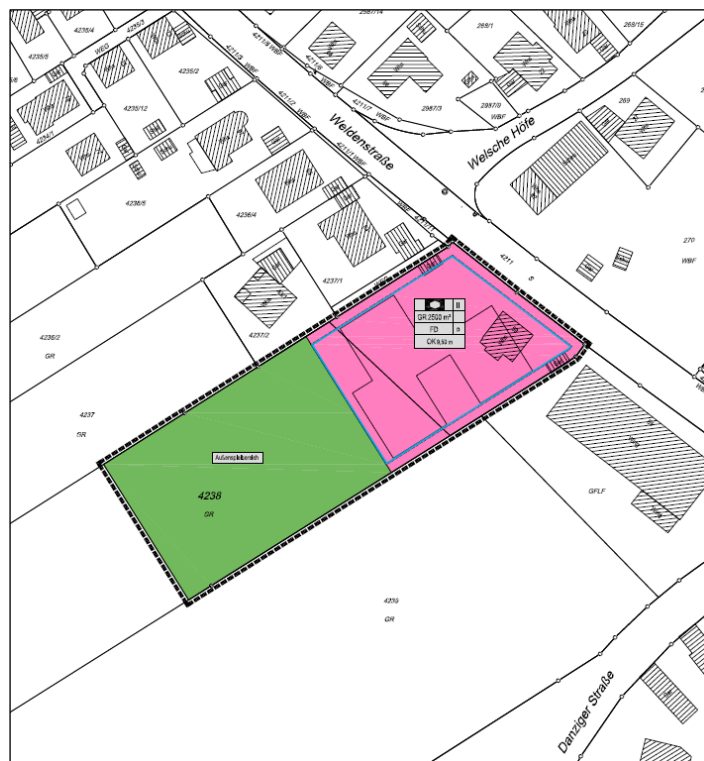
[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bebauungsplan „KiTa Abenteuerland“ in Laupheim

Begründung

In der Fassung vom 20.09.2022



4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 4238 der Gemarkung Laupheim an der Weldenstraße Baurecht für eine neue sechsgruppige Kindertagesstätte geschaffen. Diese soll die in den vergangenen Jahren gestiegene Nachfrage nach Krippen- und Kindergartenplätzen decken. Zudem werden sich vermutlich zusätzliche Bedarfe durch die neuen Baugebiete ab 2023 ergeben.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Laupheim. Das geplante Gebäude wird das Bestandgebäude ersetzen und fügt sich mit der Vorderseite in den Straßenzug ein. Der Außenspielbereich sowie Teile des Gebäudes grenzen an den Außenbereich an oder ragen in ihn hinein, sodass mit der Überplanung des Bereichs mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens verfolgt wird.

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.

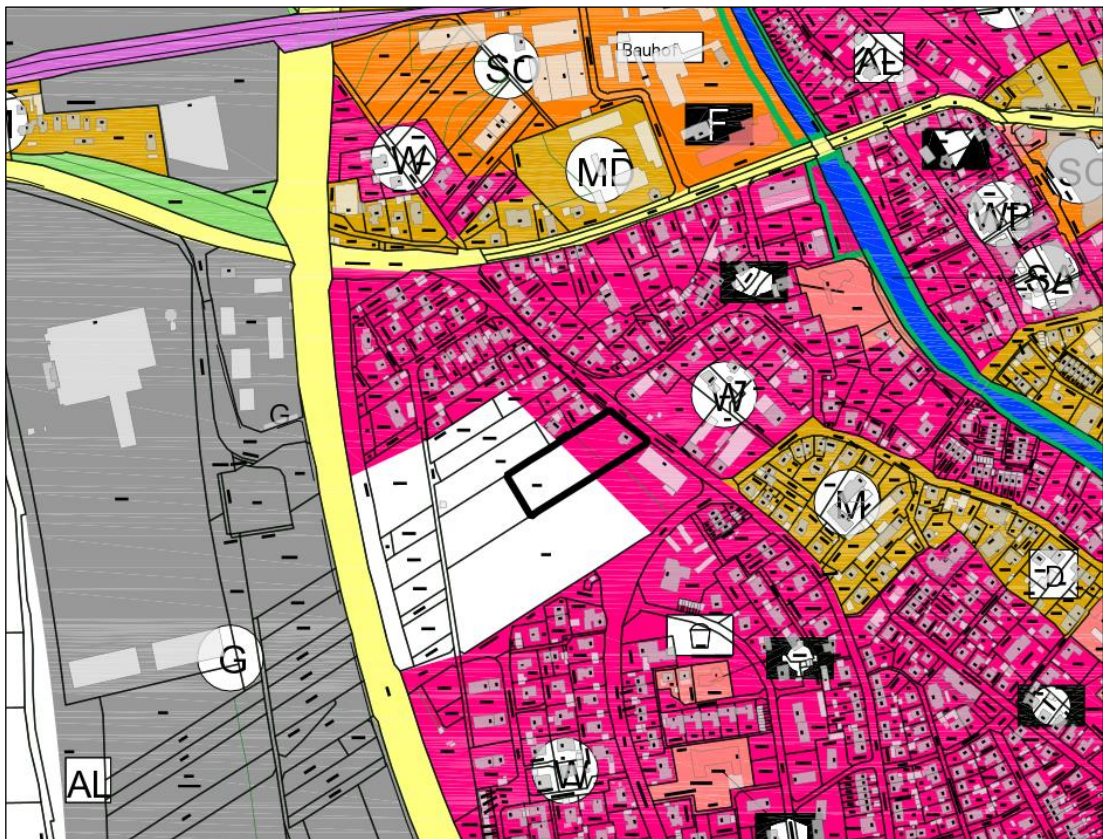
Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller. Der Regionalplan befindet sich derzeit in Fortschreibung. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, wesentliche Änderungen für Laupheim sind allerdings nicht zu erwarten, weshalb sich in diesem 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 konkretisiert die Nutzung einer Baulücke durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche und dient somit im weiteren Sinne der Nachverdichtung, da durch die Schaffung von Wohnraum gleichzeitig der Bedarf an sozialen Einrichtungen steigt. Die vorhandene Infrastruktur wird an dieser Stelle genutzt. Durch die Lage des neuen KiTa-Standorts in der Stadt kann diese auf kurzen Wegen durch die Bevölkerung erreicht werden. Die Planung ersetzt ein Bestandgebäude und nutzt die vorhandene Fläche deutlich effektiver, sodass sparsam mit der verfügbaren Fläche umgegangen wird. Sie fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und wertet den im rückwärtigen Bereich durch die Freiraumgestaltung und entsprechenden Bepflanzung auf. Die natürlichen Bodenfunktionen werden in der Grünfläche so gut es geht erhalten.

4.2.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „KiTa Abenteuerland“ 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 Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan lässt sich durch die Aufteilung in Gemeinbedarfsfläche, die sich im Bereich der Wohnbaufläche befindet, und Grünfläche, die sich im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.



Auszug auf dem FNP 2015

4.2.3 Benachbarte Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne direkt an. In der näheren Umgebung befindet sich in südlicher Richtung der Bebauungsplan „Danziger Straße – Klausenteich“

Teil I“, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die unbeplante übrige Umgebung ist vorrangig als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

4.2.4 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben liegen für die Fläche nicht vor. Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen; nach Westen schließt sich der Außenbereich nach § 35 BauGB an.

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Laupheim in der Weldenstraße. Die Umgebung ist von Wohnhäusern geprägt, obwohl es in der Nachbarschaft auch noch ein paar landwirtschaftliche Hofstellen gibt. Zudem grenzt das Plangebiet an eine große Freifläche an, die innerhalb des Siedlungskörpers liegt und dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Hier finden sich Acker- und Wiesenflächen sowie eine Streuobstwiese. Im Westen verläuft in ca. 200 m Entfernung die Bundesstraße B30. Das Gelände steigt von der Weldenstraße Richtung Westen auf den ersten 30 m um rund zwei Meter an, anschließend steigt das Gelände moderat weiter an.



Luftbild des Plangebiets, Stand Frühjahr 2021

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 4238 auf der Gemarkung Laupheim in der Weldenstraße und hat eine Größe von rund 5.130 m². Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Laupheim.

4.3.3 Bestandssituation

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück noch das ehemals als Wohnhaus genutzte Bestandsgebäude mit der Hausnummer 59 sowie zwei Garagen. Zwischen Gebäude und Weldenstraße befindet sich ein Vorgarten, Richtung Süd-Westen erstreckt sich ein großer Garten mit Bäumen, der in eine Wiesenfläche übergeht. Im Nord-Westen grenzen Grundstücke mit Wohnbebauung sowie eine Streuobstwiese an und im Süd-Osten eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle ohne Tierhaltung und Ackerfläche.

4.3.4 Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Weldenstraße, sodass die KiTa über diese erschlossen wird. Die Straße mit beidseitigem Gehweg ist als Tempo-30-Zone ausgebaut. Der Radverkehr wird somit auf der Straße geführt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind die Haltestellen „Danziger Straße“ und „Weldenstraße“ mit Verbindungen nach Schemmerberg, Berufsschulzentrum Laupheim, Weinhungszell und Westbahnhof.

4.3.5 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.3.6 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ₁₀₀-Bereichs, auch von einem HQ_{extrem} 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 eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. In diesem Fall dient die Fläche für die Unterbringung einer Kindertagesstätte. Sollte sich der Bedarf in Zukunft ändern, wären auch andere Nutzungen des Gemeinbedarfs mit sozialer Ausrichtung auf dieser Fläche zulässig.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ergibt sich aus den Planungen zu der Kindertagesstätte. Die 2.500 m² umfassen alle baulichen Anlagen, d.h. sowohl Hauptgebäude als auch Nebenanlagen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der Umgebungsbebauung ab, es sind zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Durch die Topographie des Geländes sind aus Richtung Weldenstraße beide Vollgeschosse wahrnehmbar, während die KiTa Richtung Außenspielbereich eingeschossig erscheint.

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 zwar im planungsrechtlichen Außenbereich, allerdings handelt es sich um eine Freifläche innerhalb des Siedlungskörpers, umgeben von Wohnbebauung, der Bundesstraße B 30 und dem daran nach Westen anschließenden geplanten Gewerbegebiet. Aufgrund dieser Lage fügt sich das Plangebiet in seine Umgebung ein. Die bebaubare Fläche orientiert sich im vorderen Bereich des Grundstücks zur Weldenstraße hin, während der Außenspielbereich als Grünfläche festgesetzt, den Übergang zu den derzeit vorhandenen Freiflächen schafft.

Durch die Aufteilung des Plangebiets sind keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Streuobstwiese im Norden, die im Biotopverbund als Kernfläche für mittlere Standorte dargestellt ist, zu erwarten. Durch die festgesetzten Pflanzgebote (*folgen im Zuge des Umweltberichts*) wird die bisher als Grünland genutzte Fläche voraussichtlich artenreicher und unterstützt den Biotopverbund.

4.4.5 Umweltbericht / Artenschutz

folgt

4.4.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung der Höhenlage orientiert sich an der bestehenden Erschließungsstraße, wodurch ein harmonisches Einfügen in die Bestandbebauung gesichert wird.

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.

4.5.1 Dächer

Als Sonderbau erhält die KiTa ein begrüntes Flachdach, welches Retentionsvolumen für Niederschlagswasser schafft und ökologische sowie mikroklimatische Vorteile mit sich bringt. Die Installation einer Photovoltaik- oder Solaranlage ist dadurch nicht ausgeschlossen, die Aufständigung der Module ist bis zum oberen Abschluss der Attika möglich.

4.6 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche [m²]	Anteil [%]
Flächen für den Gemeinbedarf	2.365	46
Private Grünfläche	2.770	54
	5.135	100

4.7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.