

Bebauungsplan 06-190 „Laizer Ergat II“ Laiz

Textteil 30.3.2022

- I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- II. Planungsrechtliche Festsetzungen
- III. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO
- IV. Hinweise

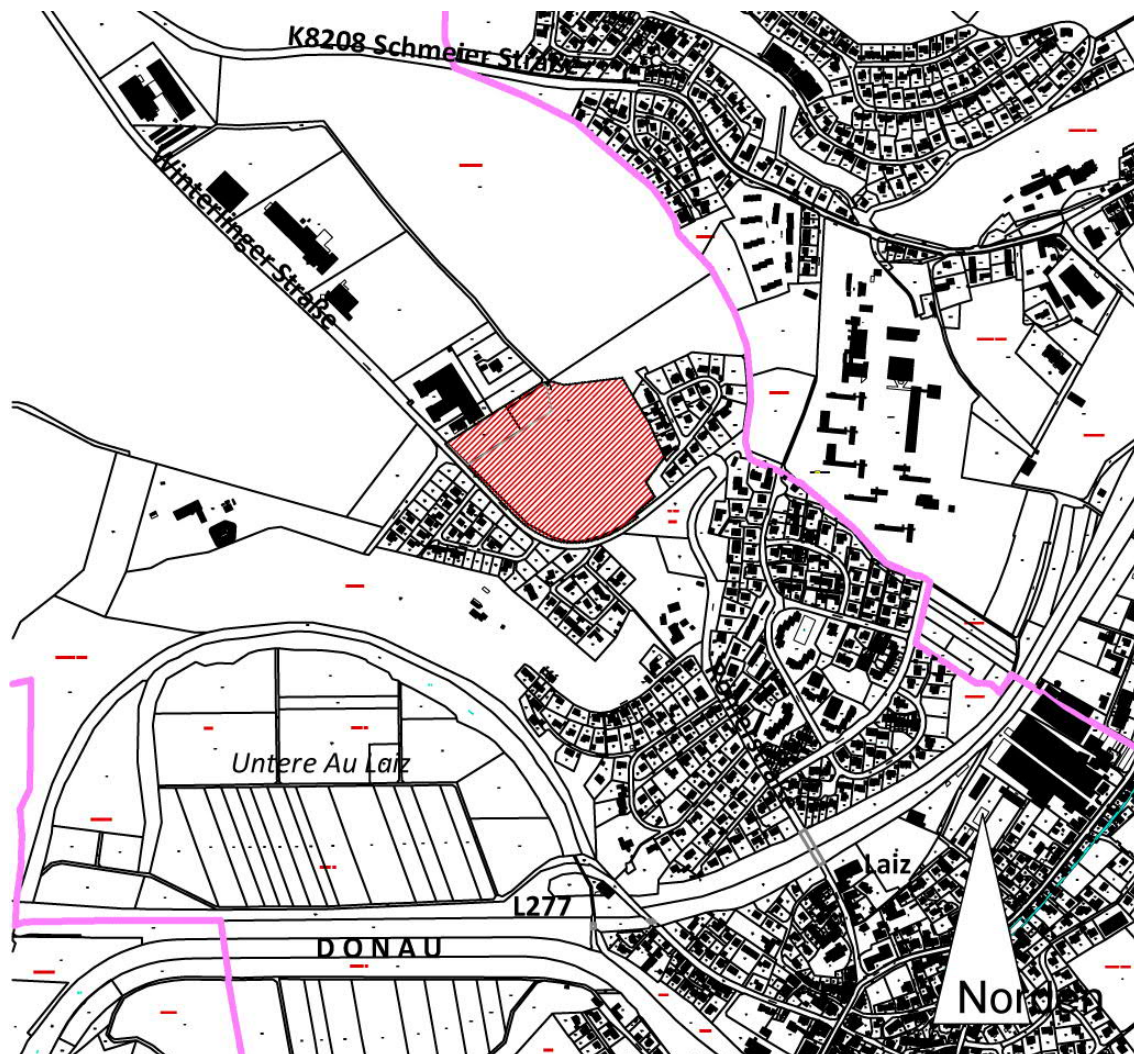


Abb. 1: Lageplan des Geltungsbereiches

I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan 06-190 „Laizer Ergat II“ Laiz

1. Grund für die Aufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Laizer Ergat II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen und städtebaulichen Kennwerte zur Erschließung, Bebauung und Nutzung einer abgeräumten Lagerfläche der Bundeswehr geschaffen.

Zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erscheint eine weitergehende Betrachtung von Alternativen nicht sinnvoll und erforderlich. Bereits kurz nach Aufgabe der militärischen Nutzung wurde das Gelände von der Stadt mit dem Ziel erworben, Bauplätze zu schaffen. Dementsprechend ist im seit 2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Bereich als geplantes Wohnbauland dargestellt. Darüber hinaus sind außer dem Bereich „Schafswiese/Alte Krauchenwieser Straße“ in der vorbereitenden Bauleitplanung keine weiteren Wohngebiete in Sigmaringen und Laiz dargestellt, so dass die geplante Entwicklung an dieser Stelle folgerichtig und für die Stadtentwicklung von erkennbarer Bedeutung ist.



Abb. 2: Schwarzplan mit Bebauungskonzept „Laizer Ergat II“

Mit der Lage zwischen den jüngeren und fast vollständig bebauten Wohngebieten „Laizer Ergat I“ und „Galgenbühl“ (Auf der Steig) wird der Siedlungsrand von Laiz ergänzt (s. Abb. 1 und 2). Ein Gewerbegebiet schließt sich nördlich linear entlang der Winterlinger Straße an. Der Bedarf an neuen Wohnungen kann gegenwärtig in Sigmaringen und Laiz nicht allein durch Lückenschließungen und Sanierungsmaßnahmen gedeckt werden. Es besteht konkretes Bauinteresse für diesen Bereich, der als Wiedernutzbarmachung einer „Militärbrache“ zu den Maßnahmen der Innenentwicklung zählt. Eine gewerbliche Bebauung wird lediglich als Erweiterung des nördlich angrenzenden Betriebes eingeräumt und hier nicht in größerem Umfang geplant, da mit der Konversion der Graf-Stauffenberg-Kaserne die gewerbliche Entwicklung dort mit dem Zweckverband Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark IGGS forciert wird.

2. Lage und Abgrenzung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über ca. 5,65 ha und ist im Plan „06-190“ zeichnerisch festgelegt. Er umfasst im Wesentlichen eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1151 und das Flurstück Nr. 1151/28 der Gemarkung Laiz sowie den bestehenden Gehweg der Römerstraße, der den Geltungsbereich südwestlich begrenzt. Die nordöstliche Begrenzung verläuft entlang des Forst- und Wanderweges im angrenzenden Wald sowie entlang der bestehenden Baugrundstücke „Auf der Steig“.

Es besteht eine Überlappung mit dem Bebauungsplan „Laizer Ergat“ (06-97), da das Flurstück Nr. 1152 und die Verlängerung Richtung Römerstraße auf Flurstück Nr. 1151/28 dort als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, die nicht realisiert wurde und auch zukünftig nicht benötigt wird (s. Abb. 3). In diesem Bereich wird der bestehende Bebauungsplan ersetzt.

Mit der Einbeziehung von nicht bebaubaren Flächen werden vor allem arten- und naturschutzfachliche Ziele verfolgt und eine Fläche für den Niederschlagsabfluss geplant.

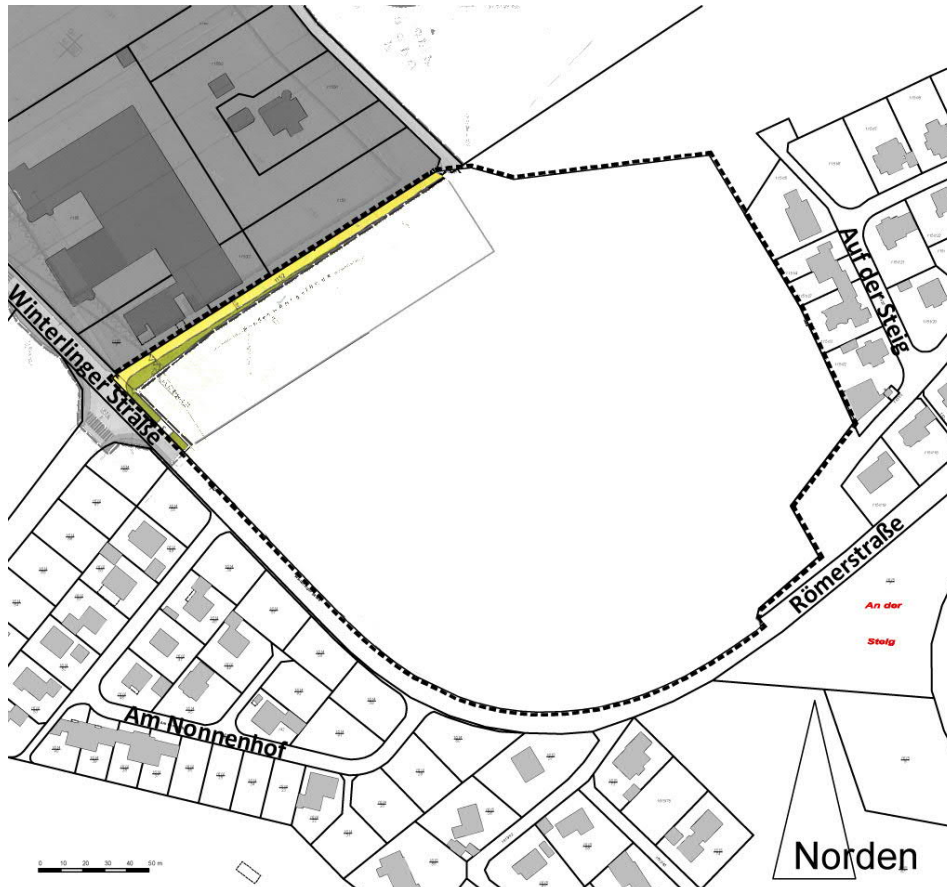


Abb. 3: Geltungsbereich mit der Verkehrsfläche im angrenzenden B-Plan

3. Geltendes Recht und Verfahren

Als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB angewandt. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens stellen sich wie folgt dar:

- Der Plan dient der Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen, ehemals vom Militär genutzten Fläche, die über die Winterlinger Straße (vom Ortskern Laiz Weiterführung der Römerstraße) erschlossen ist.
- Die zulässige Grundfläche liegt mit 17.200 m² unterhalb der zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m² (11.000 m² Wohngebäude plus 6.200 m² Gewerbeanlagen).
- Zulässige Vorhaben, die den Festsetzungen dieses B-Plans entsprechen, erfordern keine Prüfung nach dem UVPG (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Aufgrund dieses Bebauungsplans werden keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Dementsprechend vereinfacht sich das Verfahren folgendermaßen:

- keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 entfällt,
- die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB entfällt,
- auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), wird verzichtet,
- keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- kein Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen besteht der Planungsbereich aus einer Wohnbaufläche, die hiermit als allgemeines Wohngebiet, und einer gemischten Baufläche, die als eingeschränktes Gewerbegebiet konkretisiert werden (Abb. 4).

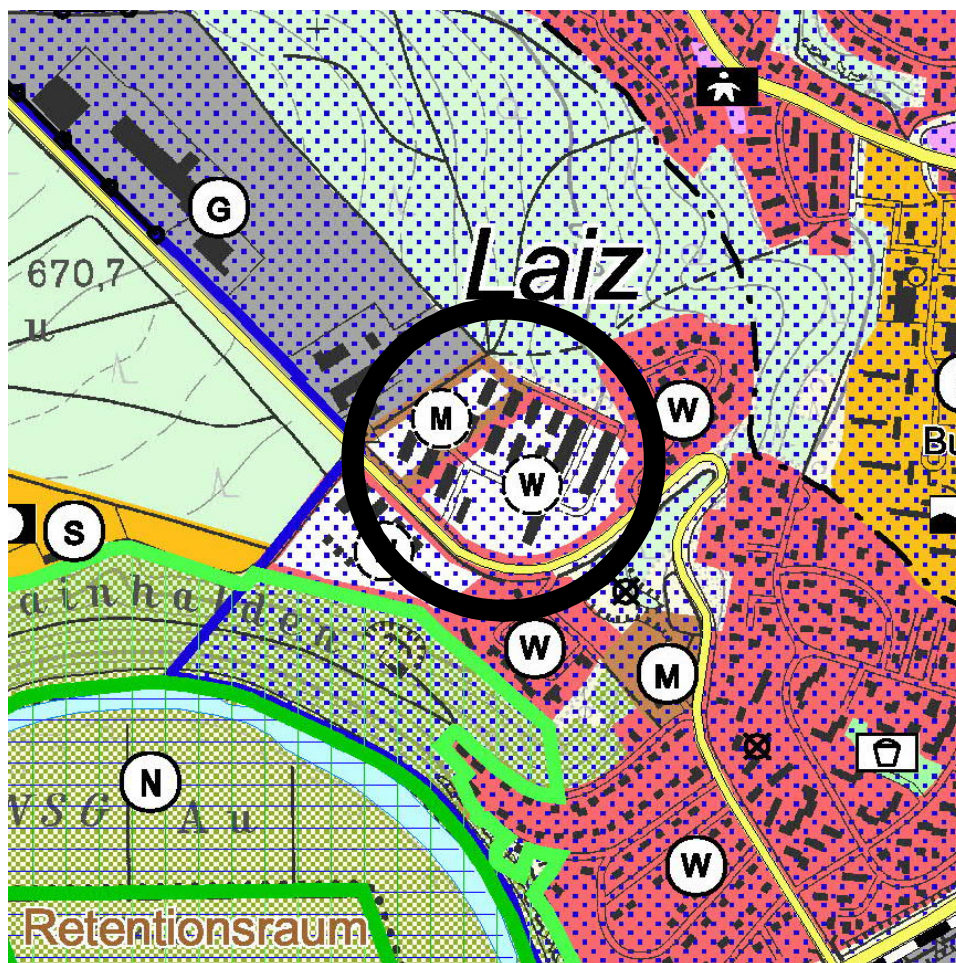


Abb. 4: Ausschnitt FNP im Bereich des B-Plans 06-190

4. Verkehrserschließung

Über die Römerstraße ist in 1,2 km südöstlich der Ortskern von Laiz erreichbar. Die Gewerbefläche ist direkt von der Römerstraße erschlossen. Alle geplanten Wohnbaugrundstücke liegen an einer Ringerschließung, die mit zwei Anschlüssen in die Römerstraße mündet, so dass keine Wendeeinrichtungen erforderlich werden und im Fall einer Störung der Durchfahrt die Zufahrt der einzelnen Grundstücke über die jeweils andere Seite funktionieren kann.

Da die Straße nur dem Zielverkehr dient, wird die Dimensionierung wie in vergleichbaren Baugebieten der Stadt mit einseitigem Gehweg (5,35 m + 1,80 m) angelegt. Eine Fußwegverbindung kürzt zum unteren Bereich der Römerstraße ab. Mit dem kurzen Fußweg Richtung Waldrand besteht zusätzlich eine Sonderzufahrtsmöglichkeit in diesen Bereich. Diese Wege können zudem als Trasse für Leitungen genutzt werden, ohne zukünftige Privatgrundstücke dafür beanspruchen zu müssen (s. Abb. 5).

Als zusätzliches Parkplatzangebot zum ruhenden Verkehr auf der Straße sowie zu den erforderlichen Stellplätzen auf den einzelnen Grundstücken ist ein öffentlicher Parkplatz geplant, über den das bestehende Wohnhaus nördlich des Plangebietes mit einem Forstwirtschaftsweg erschlossen wird.

Mit einer bestehenden Linie des Stadtbusses hat das Plangebiet nahegelegene Haltepunkte des ÖPNV.

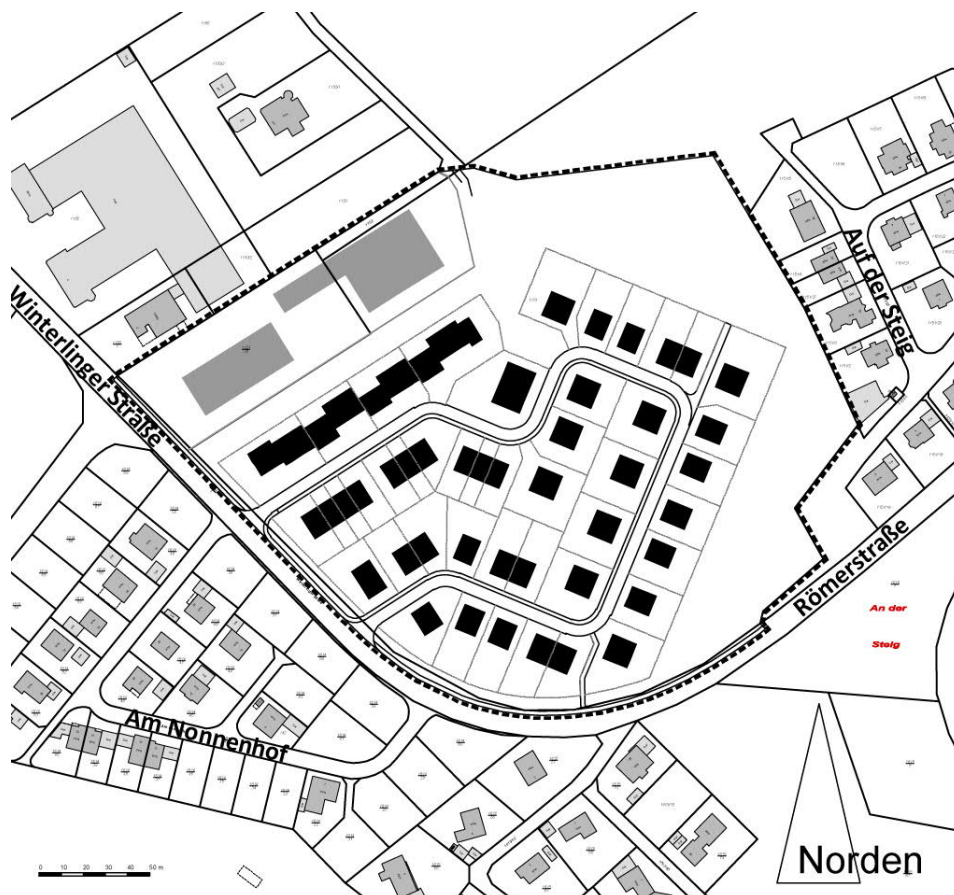


Abb. 5: Erschließungs- und Bauungskonzept



Abb. 6: Bestehendes Gelände mit Höhenlinien im 1 m Abstand



Abb. 7: Luftbild Plangebiet 2007

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sowie Abwasser ist nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen über die bestehende Leitungsinfrastruktur der Römerstraße gesichert.

Zur Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser befestigter Flächen sind entsprechend der Geländehöhen am südöstlichen Rand der Bebauung zwei Flächen vorgesehen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Geltungsbereichs sind mit Ausnahme des bereits gewerblich genutzten Flurstücks Nr. 1151/28 Eigentum der Stadt, so dass keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich werden.

7. Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die orthogonal angelegte Grundstruktur ist am Geländeverlauf orientiert (s. Abb. 6) und greift strukturell die rationale Anordnung der ehemaligen Militäranlagen wieder auf (s. Abb. 7). So werden einerseits zweckmäßig nutzbare Grundstückszuschnitte möglich und andererseits wirkt die ‚winklige‘ Straßenführung geschwindigkeitsreduzierend auf den Kfz-Verkehr, wodurch dem Wohngebietscharakter mit reinem Anliegerverkehr entsprochen wird.

Mit der geplanten Mischung von Gebäudetypen - vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau – werden verschiedene Ansprüche bedient und neben der baulichen Varianz auch eine soziale Mischung beabsichtigt. Im Vergleich zu den benachbarten Baugebieten kann so auch trotz der insgesamt lockeren Baustruktur eine höhere Wohndichte erreicht werden.

Die größeren Baukörper sind zusammenhängend im oberen Bereich des Hanges angeordnet. Dadurch wird zum bestehenden Gewerbe eine Schallbarriere gebildet, die die Aussicht Richtung Donautal mit den Ortskernen Laiz und Sigmaringen wird so von einer größeren Anzahl an Wohnungen möglich und es wird mit dieser Baustruktur ein markanter Abschluss des Wohngebietes ausgeformt, der im Zusammenhang der ansonsten überwiegend homogenen Bebauung auch identitätsstiftend wirken kann und soll (s. Abb. 8 und 9).

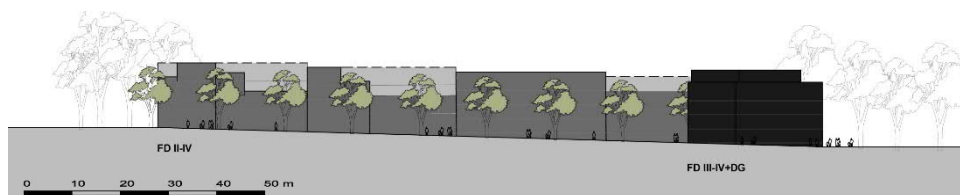


Abb. 8: Ansicht von Süden - Riegel mit vorgelagertem Mehrparteienhaus



Abb. 9: Schnittansicht quer durch die Hanglage – Blick Richtung Nordosten (Wald)

Die einzelnen Aspekte der Planung werden entsprechend der Festsetzungen im Folgenden erläutert:

7.1 Als Art der Nutzung ist grundsätzlich Wohnen vorgesehen. Um in bestimmtem Umfang Wohnen und Arbeiten kombinieren sowie andere wohngebietsverträgliche Nutzungen zulassen zu können, wird ein **„allgemeines Wohngebiet“** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet. Dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) der im Allgemeinen nicht verträglichen Nutzungen Gewerbe und Wohnen wird hier dadurch gefolgt, dass 1.) nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig wird und 2.) erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Wohngebiet festgesetzt werden. Ziel ist, ein Wohngebiet ohne Inanspruchnahme von Grund und Boden außerhalb des bisherigen Siedlungsbereiches als Maßnahme der Innenentwicklung auszuweisen und das gegebene Areal sowie die vorhandene Infrastruktur kosteneffizient zu nutzen.

So wird tatsächlich dem Ziel des BImSchG, „schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete so weit wie möglich zu vermeiden“ entsprochen. Für beide Gebietstypen werden Maßnahmen zur gegenseitigen Rücksichtnahme vorgesehen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie zum Beispiel eine Lärmschutzwand oder Flüsterasphalt auf dem Betriebsgelände sind aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht geplant. Um die bestehende gewerbliche Nutzung nicht mit zusätzlichen unzumutbaren Restriktionen und wirtschaftlichen Nachteilen aufgrund der heranrückenden Wohnnutzung zu belasten, werden einerseits die Lärmeinwirkungen durch passive Schutzmaßnahmen im geplanten Wohngebiet soweit reduziert, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Verhältnisse im Wohngebiet erfüllt werden. Andererseits wird der vom Gewerbegebiet ausgehende Lärm auf maximal die Orientierungswerte für Mischgebiete beschränkt.

Mit den Festsetzungen „7.15 technische Vorkehrungen zum Schallschutz“ und einer lärmrobusten Baustruktur werden negative Auswirkungen vermindert oder ganz vermieden. Durch die Schallschutzmaßnahmen können vor allem die Schlafräume dauerhaft belüftet werden und die Immissionsschutzanforderungen erfüllen. Entweder werden sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet („architektonische Selbsthilfe“) oder sie werden mit Festverglasung und fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungen ausgestattet. Zusätzlich werden alternative Lösungen mit gleicher Wirkung eingeräumt.

Die gegenwärtig als Parkplatz und zur Regenwasserbewirtschaftung bereits vom nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb genutzte Fläche sowie die östliche Verlängerung dieses Bereiches wird als **„eingeschränktes Gewerbegebiet“** nach § 8 BauNVO festgesetzt, um hier eine Erweiterung der Betriebsanlagen zu ermöglichen.

Eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen aufgrund des geplanten Wohngebietes bedeutet hier keine neue oder zusätzliche Beschränkung, da bereits gegenwärtig auf das bestehende Wohngebiet „Laizer Ergat I“ (nächster Immissionsort Winterlinger Straße 11) Rücksicht zu nehmen ist. Für diesen Bereich wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt.

Von dem nördlich angrenzenden Betrieb wird trotz der Lage im ‚Industriegebiet‘ mit ursprünglich geringen Immissionsschutzanforderungen (rechtskräftiger Bebauungsplan, 23.9.1978) die tatsächliche Lärmbelastung des bestehenden Gewerbes durch zwei Schallpegelmessungen im Plangebiet als nicht wesentlich störend eingestuft – tags 57,1 dB(A) und nachts 44,7 dB(A) (ISIS, Zwischenbericht Oktober 2019; Messung Parkplatz Schaefer Juli 2020). Die Überschreitungen der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete um 2,1 tags und 4,7 nachts liegen unterhalb der Orientierungswerte für Mischgebiete. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden zukünftige Nutzungen zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Da die bestehenden Anlagen die Kriterien eines eingeschränkten Gewerbegebietes bereits erfüllen, kann auf die Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet werden, womit für bestimmte vorhandene gewerbliche Anlagen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen eine Zulässigkeit eingeräumt werden könnte, auch wenn sie in dem Gebietstyp im Regelfall unzulässig wären.

7.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in den Bereichen für Einzel- und Doppelhäuser 0,3 (WA3). Dieser Höchstwert entspricht denen der benachbarten Wohngebiete. Bei den konzipierten Grundstücksgrößen von 480 m² bis 950 m² (im Durchschnitt 635 m²) sind damit bebaubare Grundflächen zwischen 144 m² und 285 m² zulässig. In dieser Größenordnung sind übliche Haus- und Wohnungsgrundrisse der beabsichtigten Eigenheimentwicklung großzügig möglich. Der Wert von 0,3 gewährleistet dabei, dass ein wesentlicher Anteil der Grundstücke unbebaut bleibt und als Grünfläche angelegt wird.

Um die Flächen, die für Hausgruppen (Reihenhäuser; WA 4) und Mehrparteienhäuser (WA1 und 2) vorgesehenen sind, zweckentsprechend intensiv nutzen zu können, gilt hier der in der BauNVO § 17 gegebene Orientierungswert von 0,4.

Weil die Grundstücksaufteilung im Bebauungsplan unverbindlich ist, wird für mögliche kleine Grundstücke als zulässige Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der GRZ um 0,1 eingeräumt, wenn die Voraussetzungen nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO erfüllt sind (keine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse, geringfügige Umweltauswirkungen, ansonsten erschwerte zweckmäßige Grundstücksnutzung). Kleine Grundstücke sind solche für Hausgruppen, die kleiner als 240 m², sowie Grundstücke für andere Bautypen, die kleiner als 400 m² sind. Hierdurch sollen ausnahmsweise auch auf engerem Raum gebräuchliche Gebäudegrundrisse mit den erforderlichen befestigten Flächen ermöglicht werden, ohne von den Festsetzungen befreit zu müssen.

Für das Gewerbegebiet soll mit der nach BauNVO vorgesehenen Obergrenze der GRZ von 0,8 der gewerbetypischen Flächenanforderung entsprochen werden.

7.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in den Bereichen, wo die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgelegt wird, mit 0,6 und 0,8 festgesetzt, so dass bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundfläche (0,3 und 0,4) durch die GFZ keine weitere Beschränkung besteht und die maximale Ausnutzung in den zwei

Vollgeschossen ermöglicht wird (WA 3 und 4).

Die GFZ für die bis zu viergeschossigen Gebäude entspricht mit 1,2 der in § 17 BauNVO gegebenen Obergrenze (WA 1 und 2).

7.4 Die Baumassenzahl (BMZ) ist für das Gewerbegebiet auf 6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem des bestehenden angrenzenden Bebauungsplans. Hiermit würde beispielsweise ein Hallenvolumen möglich, das sich über 50% der Fläche erstreckt und 12 m hoch ist.

7.5 Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist sowohl mit II (zwei) als Höchstmaß als auch mit II-IV (zwei bis vier) oder III-IV (drei bis vier) als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Hiermit setzt das Plangebiet weitgehend die Struktur der benachbarten Eigenheimsiedlung fort. Im nördlichen – also höher gelegenen – Bereich sollen hingegen mit den größeren mindestens zweigeschossigen Gebäuden folgende Ziele erreicht werden:

- höhere Anzahl an Wohneinheiten pro Fläche,
- Lärmbarriere zum Gewerbegebiet,
- markante Ausbildung des Siedlungsrandes mit Wiedererkennungswert,
- kosteneffiziente und energiesparende Bauweise.

(s. Abb. 10)

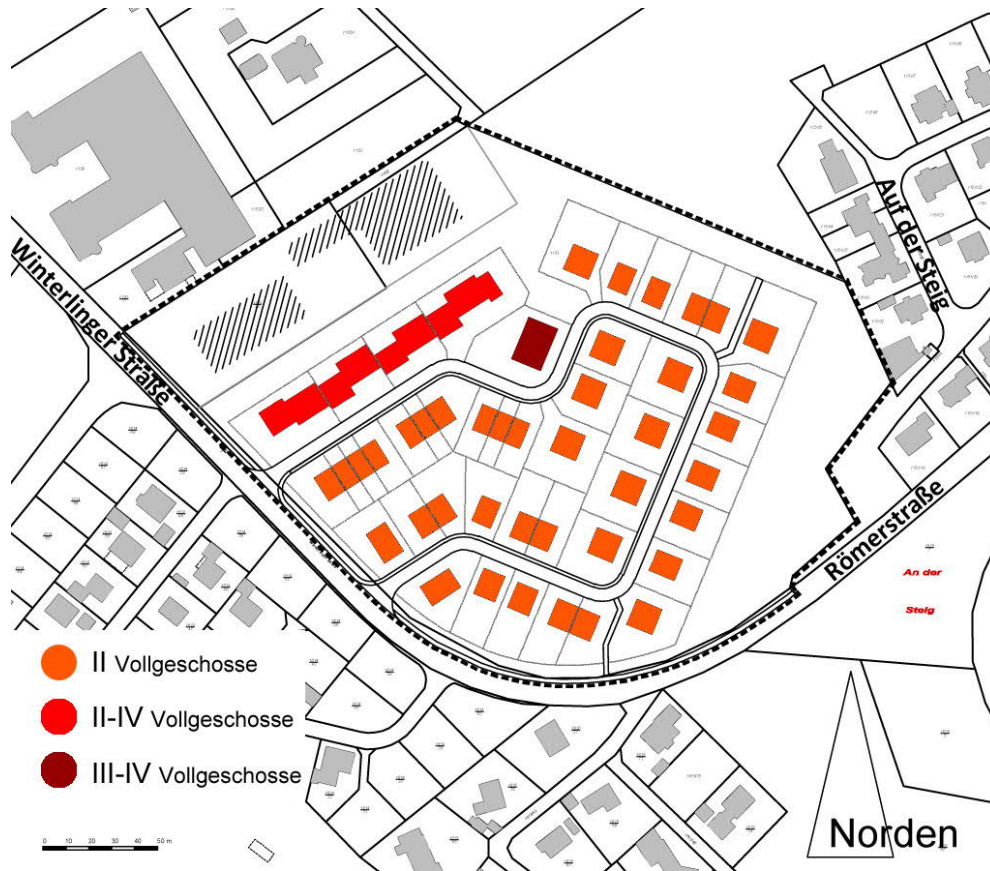


Abb. 10: Zulässige Zahl der Vollgeschosse (Geltungsbereich Stand Offenlage)



Bsp. A: Z. II-IV mit beispielhafter Höhenstaffelung: Bad-Schachener-Str., Berg am Laim

7.6 Mit der Festsetzung der Höhen werden maximale und minimale Gebäudeaußenmaße (für Hauptanlagen) bestimmt. Die Höchstmaße gelten ebenso für andere bauliche Anlagen, jedoch nicht für untergeordnete Bauteile mit haus- oder umwelttechnisch begründet erforderlicher Höhe.

Unterschieden wird zwischen **Gebäudehöhe (GH)**, **Traufhöhe (TH)** und **Firsthöhe (FH)**, um eine eindeutig messbare und entsprechend unterschiedlicher Dachformen aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung zu erhalten, die innerhalb eines Bereiches einheitlich ist, aber im gesamten Plangebiet auf eine Höhenstaffelung zielt. Die ‚Gebäudehöhe‘ bezieht sich auf Gebäude mit Flach- oder Pultdach. Die ‚Traufhöhe‘ gilt für Gebäude mit Sattel- oder Pultdach, die ‚Firsthöhe‘ für Gebäude mit Satteldach oder versetzten Pultdächern (s. Abb. 11).

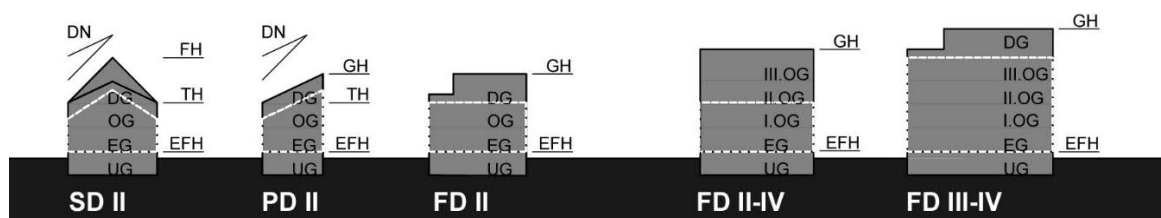


Abb. 11: Schematische Schnitte mit max. Höhen verschiedener Haus- und Dachtypen
Mindesthöhen sind weiß gestrichelt überlagert

Als Bezugshöhe wird für jedes Baugrundstück entsprechend der Hanglage eine individuelle **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)** festgesetzt. Da das Gewerbegebiet vom Wald Richtung Straße um mehrere Meter ansteigt, ist je nach Lage eines geplanten Gebäudes oder von Gebäudeabschnitten zwischen dem oberen und unteren EFH-Wert zu interpolieren.

Die zulässigen Höhen berücksichtigen die üblichen Geschosshöhen im Wohnungsbau, stehen in Beziehung zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und ermöglichen dabei ein zusätzliches oberstes Geschoss, das nach § 2 Abs. 6 LBO kein Vollgeschoss ist. Beim nördlichen Gebäuderiegel (WA1) können maximal vier Vollgeschosse ausgebildet werden, darüber hinaus ist durch die Höhenbeschränkung kein weiteres Dach- oder Staffelgeschoss möglich.

Im Gewerbegebiet sind für einzelne Bau-/Gebäudeteile oder ein einzelnes Gebäude mit einer Grundfläche bis zu maximal 300 m² als Ausnahme technisch-funktional bedingte Überschreitungen der 12 m Höhenbeschränkung bis zu 18 m über EFH zulässig. Hiermit werden notwendige höhere bauliche Anlagen in begrenztem Umfang möglich, ohne das Gebiet störend zu dominieren.

7.7 Um die bereits genannten Ziele für den nördlichen Gebäuderiegel zu erreichen, gilt in diesem Baufeld (WA1) die **geschlossene Bauweise (g)**. Mit Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes kann für die Grundstücke ein Baugebot nach § 176 BauGB ausgesprochen werden, um aus dem Baurecht eine Baupflicht zu machen. Damit kann die Umsetzung der Planungsabsichten gesichert werden.

In allen anderen Bereichen des Plangebietes wird die **offene Bauweise (E, ED, H)** festgesetzt. Diese wird differenziert in einen überwiegenden Anteil für Einzel- oder Doppelhäuser (ED; WA3) und eine Reihe mit Hausgruppen (H; WA4), die gegenüber dem „Nordriegel“ geplant ist. Der Baugrundstücksteilung entsprechend sind für einzelne Situationen Doppelhäuser, die an eine gemeinsame Grenze gebaut werden, geeigneter als Einzelhäuser mit beidseitigem Grenzabstand. Das Strukturkonzept (Abb. 4) zeigt eine mögliche Gebäudeanordnung – die Festsetzung „ED“ ermöglicht beide Haustypen, so dass die Wahl zwischen Einzel- und Doppelhaus individuell getroffen werden kann. Wenn an die Grenze gebaut wird, muss nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 LBO öffentlich-rechtlich gesichert sein, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird. Das Baufeld südlich des geschlossenen Gebäuderiegels ist für ein markantes Einzelhaus (E; WA2) vorgesehen. Durch die Festsetzung Einzelhaus wird nicht die Anzahl der Wohnungen beschränkt.

Die **Stellung der baulichen Anlagen** ist senkrecht oder parallel zur Straße auszurichten, um ein geordnetes Straßenbild zu erzeugen. Dabei sind begründete Abweichungen bis zu 12° möglich.

7.8 Die **Baugrenzen** setzen den Rahmen zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes in Bezug auf die Lage der Gebäude. Die Baufelder bieten dabei mit einheitlich 18 m Tiefe ausreichend Spielraum zur Positionierung der Häuser. Der „Nordriegel“ hat zur genaueren Lagebestimmung eine auf 16,5 m reduzierte Baufenstertiefe. Zur Erschließungsstraße haben die Baugrenzen einen einheitlichen Abstand von 3 m. Im Bereich der Hausgruppen (WA4) ist dieser Mindestabstand auf 5 m erweitert, um die Möglichkeit zur Nutzung für offene Stellplätze dauerhaft zu erhalten. Beim „Nordriegel“ (WA1) ist der Freibereich zwischen Straße und Gebäude mindestens 7 m tief, um einer geeigneten Nutzung des nach Süden ausgerichteten und vom Gewerbelärm abgewandten Außenbereiches Raum zu geben. Zudem erlaubt dieser so bemessene Bereich vor dem Gebäuderiegel eine stattliche Baumreihe. Um ein Straßenbild zu erreichen, das mit unbebauten Vorgärten geprägt ist, und zugunsten der Verkehrssicherheit sind die nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO „grenzprivilegierten“ Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume entgegen § 23 Abs. 5 BauNVO straßenseitig nicht außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO ist zulässig, wenn es sich dabei um Elemente handelt, die bei der Bemessung von Abstandsflächen nach § 5 Abs. 6 LBO außer Betracht bleiben.

7.9 Zur Anfahrtsicht an Straßenabzweigungen sind **Sichtflächen** festgesetzt, die zur Verkehrssicherheit und zum ungestörten Verkehrsfluss beitragen.

7.10 Die Verkehrsflächen werden bereits in Abschnitt 4. beschrieben und begründet. Sie dienen der notwendigen Erschließung und sind so dimensioniert, dass Begegnungsverkehr störungsfrei möglich ist und dass sie mit einseitigem Gehweg dem Charakter der Anliegerstraße gerecht werden. Ein Parkplatz dient mit bis zu 18 Stellplätzen vorrangig Besuchern des Quartiers und ist der angrenzenden Grünanlage mit Spielplatz zugeordnet.

7.11 Die Versorgungsfläche Elektrizität ist erforderlich, um die Anlage zur Stromverteilung im Plangebiet unterzubringen.

7.12 Die öffentlichen Grünflächen säumen das Wohngebiet und sind deckungsgleich mit den **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**. Am nördlichen Rand bildet eine 12 m breite Grünfuge einen Distanz- und Schutzstreifen zwischen gewerblicher und Wohnnutzung. Ein Eintrag von Licht, Gerüchen und Stäuben kann hiermit vermindert werden. Die Absenkung des Lärmpegels ist nicht messbar zu erwarten, jedoch wird durch das visuelle Ausschalten der Lärmquelle auch die „gefühlte Störung“ durch Lärm reduziert.

Wo die Grünfuge zum bestehenden Waldrand führt, ist eine öffentliche Spielfläche geplant. Die Lage neben Gewerbe und Geschosswohnungsbau sowie die Nähe zum Wald abseits der Straße ist für die unterschiedlichsten Spiel-Aktivitäten besonders geeignet.

Der 6 m breite Grünstreifen entlang der Römerstraße bildet eine einheitliche Eingrünung des Wohngebietes. Bei dem Erschließungskonzept mit zwei Straßeneinmündungen funktioniert dieser Streifen mit freizuhaltenden Sichtfeldern nicht als durchgehender Lärmschutz. Trotzdem kann mit einem bis zu 2 m hohen Erdwall ein Lärmschutz für Teilbereiche der angrenzenden Außenwohnbereiche erreicht werden.

Um den über 100 m langen Wohnriegel zu gliedern, ist das **Anpflanzen einer Baumreihe** auf der Südseite der Gebäude festgesetzt. Die Bäume spenden im Sommer Schatten, beleben das Straßenbild und bereichern wie alle Grünbereiche die ökologische Strukturvielfalt im Plangebiet.

7.13 Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft basieren auf anderen gesetzlichen Vorschriften: Die Besiedlung der Fläche durch geschützte Tiere erfordert Maßnahmen, um die Verbote des § 44 BNatSchG zu achten. Die Fläche hierzu ist eingeplant, die Maßnahmenbeschreibung durch ein Büro für Landschaftsökologie liegt mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Fassung vom 15.3.2021 sowie der Ergänzung vom 14.2.2022 zusammen mit der Aktennotiz vom 30.3.2022 und der abschließenden Stellungnahme (E-Mail 30.3.2022 09:11) vor. Die ausgearbeiteten schadensmindernden und funktionserhaltenden Maßnahmen werden zur Umsetzung dieses Bebauungsplans vorausgesetzt und Bestandteil der Festsetzungen.

7.14 Die Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser überlagert Teilbereiche der „Naturschutzfläche“. Die Lage am unteren Rand der Baugrundstücke erklärt sich von selbst durch die Fließrichtung. Die Rückhaltung und Versickerung vor Ort folgt den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und ist durch die begrenzte bestehende Kanalkapazität begründet (s. Hinweise IV. Nr. 2).

7.15 Mit den Ergebnissen des Schallgutachtens (ISIS, Oktober 2019) sowie weiterer Schallpegelmessungen (ISIS, Juli 2020) werden verschiedene Festsetzungen über **technische Vorkehrungen zum Schallschutz** begründet.

Da die Immissionsrichtwerte für die Wohnhäuser in Randlage zum Gewerbe sowie zur Römerstraße überschritten werden und sowohl das Gewerbe als auch die Straße bereits bestehen, werden passive Schallschutz-Maßnahmen festgesetzt: Bei der Grundrissgestaltung von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Flächen/Lärmpegelbereiche sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. In Häusern des „Nordriegels“ sowie in Gebäuden, die im Lärmpegelbereich III liegen, müssen bei jeder Wohnung die Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Ziel hierbei ist, eine ausreichende Nachtruhe und Lüftung sicherzustellen. Mit der Grundrissorganisation wird ohne besonderen baukonstruktiv-technischen Aufwand sichergestellt, dass die Schallschutzziele erreicht werden.

Alternativ können durch Prallscheiben, Vorhangfassaden, Vorbauten wie verglaste Laubengänge mit Lüftungsöffnungen oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung die Schallschutzziele erreicht werden.

Wenn die oben genannten Anforderung an Aufenthaltsräumen mit einer Öffnung zur lärmabgewandten Seite nicht erreicht wird und keine alternativen Lärmschutzmaßnahmen gewünscht oder möglich sind, müssen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Außenbauteile ein bestimmtes Schalldämmmaß erfüllen und fensterunabhängige schallgedämmte mechanische Lüftungsanlagen eingesetzt werden.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz nachweislich in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst 5,65 ha von denen 0,78 ha zu gewerblichen Zwecken und 1,21 ha für Naturschutzmaßnahmen genutzt werden.

Damit verbleiben 3,66 ha Bruttowohnfläche.

Ein Anteil von 75% dieser Bruttowohnfläche kann für Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden – das sind 2,74 ha.

Die übrigen 25% setzen sich aus den fast gleichen Anteilen mit 0,46 ha Verkehrsflächen und 0,45 ha Grünflächen zusammen.

9. Waldumwandlung

Der mit Bäumen bewachsene südostexponierte Hang zur Römerstraße erfüllt nach Einschätzung der Forstbehörde Waldeigenschaften. Nach LBO ist zwischen Wald und Bebauung im Regelfall ein Mindestabstand von 30 m zu halten. Um das Plangebiet effizient zu nutzen, würde dieser Abstand unterschritten. Dieser Bereich ist zudem als Fläche für Niederschlagswasserretention und Versickerung sowie zur Kompensation von Offenlandbiotopen geeignet.

Aufgrund dieser Mehrfachbelegung wurde für die ca. 0,37 ha große Waldfläche (Abb. 11) eine Waldumwandlung beantragt und am 27.01.2021 eine Umwandlungserklärung gemäß § 10 Abs. 2 LWaldG erteilt.

Als Ausgleich kann nach LWaldG bestimmt werden, eine Ersatzaufforstung vorzunehmen. Hierzu dient eine flächengleiche Neuaufforstung, für die bereits eine Genehmigung vorliegt (Abb. 12).



Abb 11: Waldumwandlungsfläche
blau - Baugrenzen;
gelb - Waldabstand;
rot – Waldumwandlung



Abb 12: Ersatzaufforstung Laiz
rot – Teilbereich als Ausgleich
Genehmigt 09.5.2019
(ungleiche Maßstäbe im Luftbild)

Das Flurstück sowohl der Waldumwandlungs- als auch das der Aufforstungsfläche ist Eigentum der Stadt.

Eine Waldumwandlungsgenehmigung kann erst mit Rechtskraft des Bebauungsplans erteilt werden, wenn durch die dann zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 LBO der 30 m tiefe Waldabstand tatsächlich erforderlich wird.

10. Umweltbelange

Im Planverfahren nach § 13a BauGB wird kein Umweltbericht mit Eingriffs-/Kompensationsbilanzierung verlangt. Die abwägungsrelevanten Umweltaspekte müssen jedoch nach § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet werden.

Der Bericht hierzu liegt in der Fassung vom 15.3.2021 vor (Büro für Landschaftsökologie, Josef Grom). Zusammen mit den Stellungnahmen der Beteiligungsverfahren sind bezogen auf die Umweltauswirkungen keine Aspekte bekannt, die den Planungszielen unüberwindbar gegenüberstehen oder die aufgrund ihrer Bedeutung eine Erschließung des Gebietes als Wohngebiet verwehren.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 06-190 „Laizer Ergat II“

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

s. Planeinschriebe

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3. bis 5. BauNVO „Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, also auch nicht ausnahmsweise zulässig (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GE (e) gemäß § 8 BauNVO

Es sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Einschränkung gilt nicht kategorisch nach Nutzungsart, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass an den Immissionsorten der benachbarten Wohngebiete die Richtwerte eingehalten werden (gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO).

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3. BauNVO „Vergnügungsstätten“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, also auch nicht ausnahmsweise zulässig (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

s. Planeinschriebe

2.1 Die Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO)

Überschreitungen der GRZ sind ausnahmsweise auf kleinen Grundstücken nach § 31 Abs. 1 BauGB um 0,1 zulässig, wenn die Voraussetzungen nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO erfüllt sind. Kleine Grundstücke sind solche für Hausgruppen, die kleiner als

240 m², sowie Grundstücke für andere Bautypen, die kleiner als 400 m² sind.
Eine Überschreitung der GRZ über 50% mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann zugelassen werden, wenn dies mit der erhöhten Stellplatzanforderung begründet ist.

2.2 Die Geschoßflächenzahl – GFZ (§ 20 BauNVO)

2.3 Die Baumassenzahl – BMZ (§ 21 BauNVO)

2.4 Die Zahl der Vollgeschosse – Z (§ 20 BauNVO i.V.m. §2 Abs. 6 LBO)

2.5 Die Höhe baulicher Anlagen – GH / TH / FH (§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1. LBO)

Die maximal und minimal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind jeweils auf die festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bezogen.
Mindestmaße gelten nur für Hauptanlagen. Bei Anbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind Unterschreitungen der Mindesthöhe zulässig.
Die EFH ist im Plan für jedes Baugrundstück in Meter ü.NN festgesetzt.
Von der EFH sind Abweichungen bis zu +/- 0,5 m zulässig. Weitere +/- 0,5 m können gemäß § 31 BauGB als Ausnahme zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Abweichung keine Geländeänderung verursacht, die gegenüber dem Umfeld nachteilig oder gestalterisch störend ist und dass die Überschreitung funktional notwendig mit der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche oder der zweckmäßigen Einbindung ins bestehende Gelände begründet ist. Ausgedehnte Änderungen des Geländeniveaus mit Abgrabungen oder Anfüllungen über 1,20 m Höhe sind dabei als kritische Störung des gegebenen Geländeverlaufs zu bewerten.
Die tatsächlich geplante und zugelassene EFH wird zur Bezugshöhe.

Im Gewerbegebiet ist die EFH je nach Lage des Gebäudes zwischen den zwei festgesetzten Werten für die Mitte maximal 40 m langer Gebäudeabschnitte zu interpolieren. Hierbei dient die ermittelte EFH ausschließlich als Bezugshöhe zur Festlegung der maximalen Gebäudehöhe. Die tatsächliche Rohfußbodenhöhe muss nicht dieser Abschnittsbildung folgen.

Im Gewerbegebiet sind für einzelne Bau-/Gebäudeteile oder ein einzelnes Gebäude mit einer Grundfläche bis zu maximal 300 m² als Ausnahme gemäß § 31 BauGB technisch-funktional bedingte Überschreitungen der Höhenbeschränkung bis zu 18 m über EFH zulässig.

Der Nachweis über die Höhenlage ist gemäß § 2 Abs. 3 LBOVVO zeichnerisch darzustellen. Überschreitungen der GH / FH sind für die Aufständigung von Photovoltaik- und Solarthermie- sowie anderer haustechnischer Anlagen bis max. +1,00 m Höhe zulässig.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2. BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

s. Planeinschriebe und Planzeichnung

3.1 Die Bauweise

- Offene Bauweise – E / D / H (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E - nur Einzelhäuser (WA2)

ED - Einzel- oder Doppelhäuser (WA3)

H - nur Hausgruppen (WA4)

- Geschlossene Bauweise – g (§ 22 Abs. 3 BauNVO).

Es sind nur Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Durch die Einhaltung von Baugrenzen ergeben sich an den Enden des Baufensters Grenzabstände (WA1).

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO „grenzprivilegierten“ Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume sind entgegen § 23 Abs. 5 BauNVO straßenseitig nicht außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.

Geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn es sich dabei um Elemente handelt, die bei der Bemessung von Abstandsflächen nach § 5 Abs. 6 LBO außer Betracht bleiben.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel oder senkrecht zur straßenseitigen Grenze zulässig. Abweichungen können als Ausnahme bis zu 12° zugelassen werden, wenn es durch den Grundstückszuschnitt oder zur Ausrichtung zum Sonnenlicht begründet ist.

4. **Sichtflächen - freizuhalten von Sichthindernissen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, entsprechend RAST 2006 6.3.9.3 Anfahrtsicht)

s. Planeintrag

Diese Sichtfelder müssen zwischen 0,6 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie die Sicht nicht verdecken.

5. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11. BauGB)

s. Planeintrag

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Stellplätze
- öffentlicher Gehweg

6. Öffentliche Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

s. Planeintrag und Planzeichnung

- Schutzgrün und Spielplatz ‚Grünfuge Nord‘

In der Grünfuge Nord inklusive des Spielplatzes sind pro 100 m² 3 Bäume zu pflanzen. Die Verteilung ist an den festgesetzten Baumstandorten zu orientieren, ohne den präzisen Orten entsprechen zu müssen. Für die festgesetzten Bäume der Grünfuge Nord/Spielplatz sind folgende Baumarten mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm zu verwenden:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Sand-Birke (Betula pendula)

Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Stiel-Eiche (Quercus robur)

Sal-Weide (Salix caprea)

Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

Wild-Apfel (Malus domestica)

Holz-Birne (Pyrus pyraster)

Obst-Hochstämme in Sorten

Als Unterpflanzung sind Sträucher folgender Liste zweireihig mit Abständen der Pflanzen von 1,0 m bis 1,5 m in artgleichen Strauchgruppen (3 bis 12 je Art) zur Ausbildung von Heckenabschnitten wechselnd entlang der Grenze zum Gewerbegebiet und der Grenze zum Wohngebiet, Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, 5 Triebe., 60-100 zu verwenden:

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn

Prunus spinosa Schlehe

Rosa canina Hundsrose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Taxus baccata Eibe

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- Schutzgrün ‚Römerstraße‘

In dem Grünstreifen entlang der Römerstraße sind pro 100 m² 3 Bäume zu pflanzen. Die Verteilung ist an den festgesetzten Baumstandorten zu orientieren, ohne den präzisen Orten entsprechen zu müssen. Für die festgesetzten Bäume entlang der Römerstraße sind folgende Baumarten zu verwenden:

Pinus sylvestris Waldkiefer

Das Pflanzmaterial ist vorzugsweise vom Bestand des Plangebietes zu verwenden.

Als Unterpflanzung sind Sträucher folgender Liste mehrreihig mit Abständen der Pflanzen von 1,0 m bis 1,5 m in artgleichen Strauchgruppen (3 bis 12 je Art) zur

Ausbildung von Heckenabschnitten, Pflanzqualität
Strauch, verpflanzt, 5 Triebe., 60-100 zu verwenden:

Cornus sanguinea Blut-Hartriegel
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- Baumreihe „Nordriegel“ (WA1)

Baumarten, Größen und weitere Details sind in den örtlichen Bauvorschriften beschrieben.

7. Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

s. Planeintrag und Planzeichnung

Die Maßnahmenbeschreibung durch ein Büro für Landschaftsökologie liegt mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Fassung vom 15.3.2021 mit Ergänzung vom 14.2.2022 zusammen mit der Aktennotiz vom 30.3.2022 und der abschließenden Stellungnahme (E-Mail 30.3.2022 09:11) vor. Die ausgearbeiteten schadensmindernden und funktionserhaltenden Maßnahmen sowie deren Pflege werden Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

8. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

s. Planeinschriebe und Planzeichnung

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schallschutz gemäß BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

s. Planzeichnung

In Häusern des „Nordriegels“ (WA1) sowie in Gebäuden, die im Lärmpegelbereich III liegen, müssen Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Ansonsten muss für diese Räume durch Festverglasung mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungen oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sichergestellt werden.

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen/Büroräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III entsprechen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten -

Lärmpegelbereich III:

- Außenbauteil mit einem Prüfstands-Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 35$ dB; für Büroräume ein Prüfstands-Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 30$ dB

Hierzu ist ein Schallschutznachweises nach DIN 4109-1:2018 zu erstellen.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz nachweislich in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird, so dass sichergestellt ist, die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Auch dauerhaft lärmunempfindlichere Nutzungen (Räume) können ausnahmsweise geringere Anforderungen begründen.

Unter Beachtung der Sichtfelder an Straßeneinmündungen ist entlang der Römerstraße ein – bezogen auf die Höhe des angrenzenden Gehweges - 1,5 m bis 2,0 m hoher Erdwall im Grünstreifen anzulegen.

III. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum Bebauungsplan 06-190 „Laizer Ergat II“

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laizer Ergat II“ 06-190, Gemarkung Laiz, in der Fassung vom 30.3.2022.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO



Bsp. B: Einheit & Vielfalt als übergeordnete Ziele für ein gelungenes Quartier

Ziele der örtlichen Bauvorschriften sind,

- mit der erhöhten Stellplatzverpflichtung dem tatsächlichen Bedarf zu entsprechen, so dass öffentliche Verkehrsflächen nicht für den ruhenden Verkehr genutzt werden;
- mit der Art der Dachformen durch klare und gleichartige Gebäudekubaturen zur Einheitlichkeit der Siedlungsbereiche und zum geordneten Zusammenwirken der einzelnen Gebäude beizutragen;
- durch gestalterische Beziehungen aneinandergereihter Gebäude ein abgestimmtes und wertiges Gesamtbild zu schaffen, das weder monoton noch zusammenhanglos wirkt;
- mit hervorragender Gestaltqualität des viergeschossigen Einzelgebäudes einen markanten Baustein zu entwickeln, der positiv auf das gesamte Quartier ausstrahlt.
- durch die Art der Einfriedungen mit einsehbaren Vorgärten zur Qualität des Straßenraumes beizutragen und bei Zufahrten mehr Verkehrssicherheit zu geben;
- durch die Beschränkung der Höhe von grenznahen Stützmauern die geplante Geländegestaltung gegenüber angrenzenden Grundstücken ohne größere Abgrabung oder Anfüllung am bestehenden Höhenverlauf zu orientieren;
- durch die Anlage befestigter Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen den Oberflächenabfluss zu verringern;
- mit der Baumreihe entlang des „Nordriegels“ der kräftigen Baustruktur eine lebendige Grünstruktur vorzulagern und damit den Straßenabschnitt zu prägen;

1. Die nach Landesbauordnung notwendigen **Stellplätze** für Wohnungen werden
 - für Wohnflächen ab 50 m² auf 1,5 je Wohneinheit;
 - für Wohnflächen ab 100 m² auf 2,0 je Wohneinheit erhöht.

Das Ergebnis ist je Gebäude aufzurunden. Wenn ein Mindestabstand von der straßenseitigen Grenze zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird für dieselbe Wohneinheit in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

2. Für Hauptgebäude sind **Dachformen und Dachneigungen** entsprechend der Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zulässig. Außer den reinen Dachformen Flachdach, Sattel- und Pultdach sind versetzte Pultdächer sowie asymmetrische Satteldächer zulässig (s. Abb. 13). Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig, wenn sie dem Hauptgebäude untergeordnet sind und die Hauptdachform deutlich erkennbar bleibt (z.B. min. 1 m unterhalb des Firstes; min. 1 m Abstand vom Ortgang; in Summe maximal 50% der Gebäudelänge; ohne Unterbrechung der Trauflinie).

Dachaufbauten sind mit von der Hauptdachform abweichender Dachform zulässig, jedoch für ein Gebäude einheitlich zu gestalten. Das Gleiche gilt für untergeordnete Anbauten (z.B. deutlich unterhalb der Traufhöhe; straßenabseitig; geringe Grundfläche) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

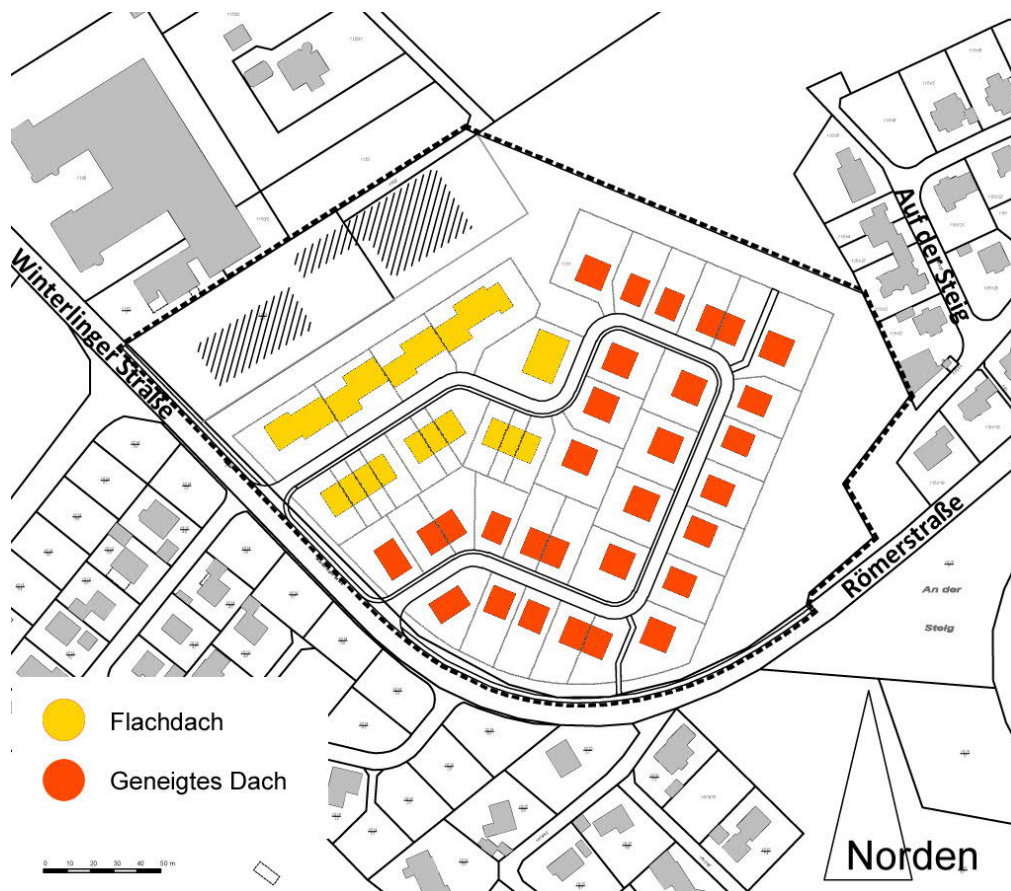


Abb. 13: Dachformen (Geltungsbereich Stand Offenlage)



Bsp. C: Einheitliche Flachdächer mit abwechslungsreicher Gliederung



Bsp. D: Bei gleicher Dachform und Höhe variieren Farben und Fassaden



Bsp. E: Variantenreiche Dachlandschaft mit einheitlicher Form und Farbe



Bsp. F: Satteldach als stetige Grundform wechselt trauf- und giebelständig

3. Bei Doppelhäusern sowie **bei direkt aneinander grenzenden Gebäuden** in geschlossener Bauweise und bei Hausgruppen muss die **gestalterische Beziehung** nicht nur nicht verunstaltet wirken (§ 11 LBO), sondern die besondere, beabsichtigte Qualität des Zusammenwirkens ist zeichnerisch und mit kurzer Erläuterung gemäß § 2 Abs. 3 LBOVVO darzustellen, um ein abgestimmt attraktives Straßen- und Ortsbild zu erhalten. Dies zielt nicht auf eine Vereinheitlichung, sondern auf ein inspiriertes Zusammenspiel der einzelnen Häuser. Es kann genügen, einem der Aspekte *Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe oder Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander* besondere Aufmerksamkeit zu schenken, um dem Ziel zu entsprechen. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und § 11 Abs. 1 und 2 LBO)



Bsp. G & H: Individuelle Häuser reihen sich zum harmonischen Gesamtbild



Bsp. I: Variationen innerhalb einer zusammenhängenden Hausgruppe



Bsp. J: Farb-/Material und Fassadenspiel bei gleicher Kubatur und Dachform



Bsp. K: Doppelhaus mit Wiederholungen (*Form, Maßstab, Werkstoff*) und variierten Einzelaspekten (*Farbe, Verhältnis der Baumassen und Bauteile*)

4. Für **das III-IV geschossige Einzelhaus** ist aufgrund seiner Sonderstellung und Größe zeichnerisch und mit kurzer Erläuterung auf **die besonderen Gestaltmerkmale** gemäß § 2 Abs. 3 LBOVVO hinzuweisen, durch die das Gebäude als markanter Baustein positiv auf das gesamte Quartier ausstrahlt.
5. Straßenseitige bauliche **Einfriedungen** sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Gehölzpflanzungen (Hecken) sind als straßenseitige Einfriedung bis maximal 2,0 m zulässig, wenn ein 3 m Mindestabstand zu Ein-/Ausfahrten gewahrt bleibt. (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
6. **Stützmauern** zur Geländemodellierung und Absicherung der Höhenunterschiede sind an den Grundstücksgrenzen sowie im bis zu 2,0 m breiten Grenzbereich bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. (§ 10 i.V.m. § 74 Abs. 3 LBO) Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 Abs. 3 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
7. Die zu pflanzenden **Bäume entlang des Nordriegels** sind großkronige Laubbäume wie:
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
oder vergleichbare Arten, die langfristig als Hochstamm mit 4,5 m hohem Lichtraumprofil zur Straße auszubilden sind.

Die Pflanzqualität ist mindestens 3xv mB, StU 16-18 cm.
Pro Baum sind mind. 12 m³ Wurzelraum mit einer Mindestbreite von 2,50 m vorzusehen. Falls Befestigungen im Trauf- und Wurzelbereich erforderlich sind, sind die Wurzeln durch fachgerechte Wurzelbrücken vor Druck und Beschädigung zu sichern sowie die Fläche wasserdurchlässig anzulegen. (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die Bäume können parallel zur Straßenachse mit bis zu +/- 3,0 m Abweichungen vom festgesetzten Standort gepflanzt werden, um auf die Grundstücksnutzung zu reagieren. Die festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bäume sind bei Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.
8. **Befestigte Flächen** wie Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind in offenporiger, wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Geeignete Beläge sind z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster oder wassergebundene Decke.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

§ 4 Ausnahmen

Ausnahmen zu allen Bauvorschriften können nach § 56 LBO zugelassen werden, wenn nachweislich die Ziele aus § 2 nicht beeinträchtigt werden und eine Abweichung zweckmäßig mit Betrachtung von Alternativen begründet wird.

§ 5 Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 74 Abs. 7 LBO in Kraft.

IV. Hinweise

1. Bodenschutz

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 2 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG).

Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG, 4 BodSchG).

Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist den Standards der DIN 19731 zur „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie dem Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" zu folgen.

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

2. Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden. Es wird angeregt, Flachdächer (auch Garagen) mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszuführen und Regenwasser für die Nutzung in Zisternen zu speichern, um den Oberflächenabfluss der Privatgrundstücke zu reduzieren.

3. Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel) müssen die Anforderungen, die sich aus der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV- ergeben, eingehalten werden. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden. Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet Zone III / IIIA „Oberrieder II“. Daher sind Grundwasserwärmepumpen nicht zulässig.

4. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Oberrieder II“, Zone III. Die Festlegungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- und Kühlzwecken nicht erlaubt.

Falls bei Bauarbeiten im Plangebiet Grundwasser angetroffen wird, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu informieren. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass einer dauerhaften Grundwasserabsenkung nicht zugestimmt werden kann.

5. Bauabfall, Altlasten

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Der Planbereich stand unter Altlastenverdacht, der ausgeräumt wurde (A-Fall). Sollte wider Erwarten sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl, Reinigungsmittel, Verfärbungen oder Fremdkörper), ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen / Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren.

6. Geotechnik

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster vom LGRB im Internet hingewiesen (<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>).

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

7. Gartenanlagen/Grünflächen

Nach LBO § 9 Abs. 1 müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Zusätzlich ist nach Naturschutzgesetz § 21a darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

8. Mischwasserkanal

Entlang des bestehenden Mischwasserkanals ist ein 8 m breiter Schutzstreifen zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlagen

- **BauGB** - Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert am 16.7.2021 durch Artikel 1 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 46 S. 2939)

- **BauNVO** - Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert am 14.6.2021 durch Artikel 2 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)

- **PlanZV** - Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert am 14.6.2021 durch Artikel 3 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).

- **GemO** - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000,
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

- **LBO** - Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)