Stadt Laichingen, Stadtteil Laichingen, Alb-Donau-Kreis

# Begründung

Bebauungsplan "Hinter Henzenbuch II	116
-------------------------------------	-----

Örtliche Bauvorschriften "Hinter Henzenbuch II"

Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, Alb - Donau - Kreis

## Inhaltsverzeichnis

10.4

Flächenbilanz

1.	Angaben zur Gemeinde
2.	Ziel und Zweck der Planung
3.	Überörtliche Planungen
3.1	Landesentwicklungsplan 2002
3.2	Regionalplan
4.	Örtliche Planungen
4.1	Flächennutzungsplan
4.2	Landschaftsplan
5.	Angaben zum Plangebiet
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans
5.2	Örtliche Rahmenbedingungen
6. 6.1 6.2 6.3 6.4	Umweltverträglichkeit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Umweltbericht Baugrundgutachten Artenschutz
7.	Städtebauliche Konzeption
7.1	Erschließung
7.2	Bau- und Nutzungsstruktur
8. 8.1 8.2. 8.3 8.4 8.5 8.6 8.7	Maßnahmen zur Verwirklichung Wasserversorgung Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung Stromversorgung Müllentsorgung Fernmeldetechnische Versorgung Gasversorgung Bodenordnung
9.	Festsetzungen zum Bebauungsplan
9.1	Art der baulichen Nutzung
9.2	Maß der baulichen Nutzung
9.3	Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen
9.4	Grünordnerische Festsetzungen
10.	Örtliche Bauvorschriften
10.1	Äußere Gestaltung der Baukörper
10.2	Einfriedungen
10.3	Abstandsflächen

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)

2. Örtliche Bauvorschriften

Stadt Laichingen, Stadtteil Laichingen, Alb-Donau-Kreis

5-0597

# 1. Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Laichingen gehört zum Alb-Donau-Kreis. In Laichingen leben ca. 10.872 Einwohner (Stand 3. Quartal 2012).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Laichingen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung im nördlichen Siedlungsbereich von Laichingen geschaffen werden.

Um die zwei bestehenden Baugebiete westlich und östlich des Plangebiets miteinander zu verbinden wurden schon im Jahr 2000 und 2010 verschiedene Strukturkonzepte für eine sinnvolle Nachverdichtung und machbare Ergänzung als Arrondierung der Wohnbauflächen erarbeitet.

Um den Bedarf an Bauplätzen in Laichingen in den nächsten Jahren decken zu können ist die Umsetzung der Strukturkonzepte in einem Bebauungsplan zur Erschließung neuer Bauflächen notwendig.

Alle Konzepte wurden dahin entwickelt, dass eine spätere, abschnittsweise Erschließung grundsätzlich möglich ist.

Städtebauliches Ziel ist es, den bestehenden Siedlungsbereich zu erweitern, in dem insbesondere die folgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- Entwicklung einer Bebauung, die der Struktur der landschaftlichen Umgebung angepasst ist.
- Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen, insbesondere sollen die Randbereiche, die das Wohngebiet abschließen, durch Pflanzmaßnahmen gestaltet werden und den Übergang in die freie Landschaft vorbereiten. Bestehende Bewuchs- und Gehölzstrukturen sollen durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden.
- Entwicklung einer sparsamen Verkehrserschließung.
- Möglichkeit der Bebauung mit verschiedenen Grundstücksgrößen (500m²-900m²), die ie nach Bedarf flexibel vermarktet werden können.
- flexible Möglichkeiten der Grundstückszuschnitte für verschiedene Bauformen.

# 3. Überörtliche Planungen

# 3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Laichingen dem "ländlichen Raum im engeren Sinne" zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3).:

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass <u>günstige Wohnstandortbedingungen</u> ressourcenschonend genutzt, ausreichende 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

Seite 3 von 8 13.10.2014

2. Örtliche Bauvorschriften

Stadt Laichingen, Stadtteil Laichingen, Alb-Donau-Kreis

5-0597

- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.
- Laichingen wird im Landesentwicklungsplan 2002 zusammen mit der Stadt Blaubeuren als Mittelzentrum eingestuft und hat damit Zentralitätsfunktion.

### 3.2 Regionalplan

Laichingen wird in der Teilfortschreibung des Regionalplans von 2001 als Doppelmittelzentrum zusammen mit der Stadt Blaubeuren ausgewiesen. Laichingen ist mit der "Regionalen Entwicklungsachse - Blaubeuren - Laichingen - Bad Urach" in das Netz der zentralen Orte eingebunden. Dies soll zur Entwicklung des strukturschwachen Raumes auf der schwäbischen Alb beitragen. Damit hat die Stadt die Aufgabe, die Bevölkerung eines Verflechtungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs zu decken.

### 4. Örtliche Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan "3. Fortschreibung 2010" des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb ist die Fläche des Bebauungsplans "Hinter Henzenbuch II" als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan "Hinter Henzenbuch II" ist mit seiner Nutzung als allgemeines Wohngebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5. Angaben zum Plangebiet

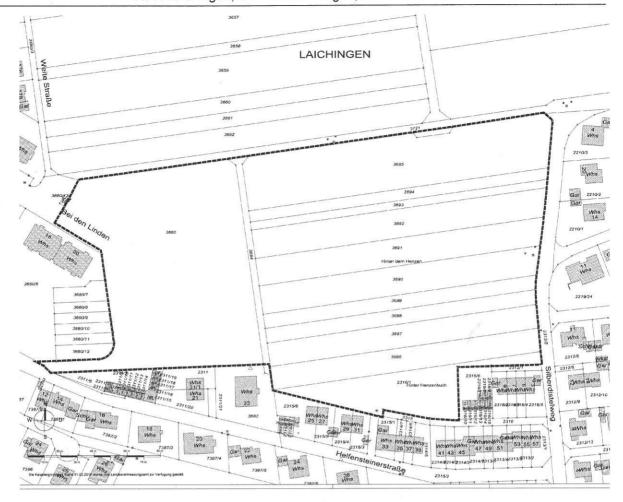
#### 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Laichingen am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches. Er umfasst die Flurstücke 2316 (Teilbereich), 2316/1, 3686, 3687, 3688, 3689, 3690, 3691, 3692, 3693, 3694, 3695, 3684, 3680, 3680/13, 3684

Nördlich grenzt der Geltungsbereich an das Gewann Linden. Südlich, westlich und östlich grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauung.

Das Plangebiet ist ca. 3,9 ha groß. Es befindet sich westlich des "Silberdistelwegs" und östlich der Straße "Bei den Linden". Im Süden grenzt an das Baugebiet die bestehende Bebauung nördlich der Helfensteinerstraße.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



### 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist frei von baulichen Anlagen. Das Gelände fällt nach Norden ab (765 m üNN. bis 754 m üNN.). Biotope nach § 30 BNatschG und Naturdenkmale sind im Geltungsbereich keine vorhanden.

### 6. Umweltverträglichkeit

#### 6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Es wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erarbeitet. Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird im Gemeinderat eingehend erörtert.

#### 6.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wird erstellt und als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1) beigefügt.

### 6.3 Baugrundgutachten

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im März 2013 ein Baugrundgutachten (Büro ihb, Tübingen) erstellt. Weitere Details können der Untersuchungen entnommen werden, das bei der Stadtverwaltung der Stadt Laichingen eingesehen werden kann.

#### 6.4 Artenschutz

Zum Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Deuschle 11.02.2014) erstellt.

Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Bebauungsplan

2. Örtliche Bauvorschriften

Stadt Laichingen, Stadtteil Laichingen, Alb-Donau-Kreis

5-0597

# 7. Städtebauliche Konzeption

# 7.1 Erschließung

Es ist vorgesehen das Plangebiet an die bestehende Erschließungsstruktur anzubinden. Die Straße "Bei den Linden" im Westen wird durch 2 Haupterschließungsstraßen (Straße A und B) mit dem Silberdistelweg im Osten verbunden. Die Planstraßen werden in Nord Süd Richtung durch kleinere Wohnwege miteinander verbunden.

Das Gebiet kann dadurch in Abschnitten von West nach Ost erschlossen werden.

# 7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Süden wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, da dieser Bereich aufgrund starker Hanglage nicht bebaubar ist. In diesem Bereich sind Gehölzsukzessionsflächen vorhanden, die durch eine Pflanzbindung erhalten werden sollen. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl orientiert sich am Bestand.

Damit sich die Gebäude in die umgebende Bebauung einfügen, werden hierzu Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe getroffen.

# 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

## 8.1 Wasserversorgung

Die Grundstücke des Plangebietes werden an das bestehende Wasserleitungsnetz angeschlossen.

## 8.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die bestehende Bebauung ist im Mischsystem entwässert.

Laut dem Allgemeinen Kanalisationplan von Laichingen ist die geplante Erweiterungsfläche berücksichtigt. Die bestehende Kanalisation ist für den Anschluss des Baugebiets konventionell im Mischsystem ausreichend bemessen. Es wurden alternative Entwässerungssysteme untersucht.

Im März 2013 wurde ein Baugrundgutachten (Büro ihb, Tübingen) erstellt. Die Versickerversuche ergaben, dass aufgrund der angetroffenen bindigen Böden eine Versickerung in diesem Gebiet nicht möglich ist.

Außerdem wurden die Grundstücke in näherer Entfernung (ca. 400 m) aufgrund der geologischen Karte auf Ihre Versickerfähigkeit überprüft. Es wurde geklärt, ob ggf. im nördlich angrenzenden Gebiet eine zentrale Versickerung möglich ist. Eine weitere Untersuchung ergab, dass auch dort keine Möglichkeit zur Versickerung besteht.

Aufgrund der vorliegenden geologischen Verhältnisse und Gegebenheiten ist das geplante Gebiet konventionell im Mischsystem zu entwässern. Die weiterführende Kanalisation ist für die Erweiterungsfläche ausreichend bemessen. In den Bebauungsplan werden Kleinmaßnahmen, wie z.B. begrünte Flachdächer, Retentionszisternen mit Überlauf ins Mischsystem sowie wasserdurchlässige Hofflächen aufgenommen.

# 8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

### 8.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

## 8.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

## 8.6 Gasversorgung

Eine Erschließung des Plangebietes mit Gas ist möglich. In der Straße "Bei den Linden" befindet sich eine Erdgasleitung.

1. Bebauungsplan 2. Örtliche Bauvorschriften Stadt Laichingen, Stadtteil Laichingen, Alb-Donau-Kreis

8.7 **Bodenordnung** 

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

### 9. Festsetzungen zum Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung 9.1

Das Gebiet wird von seiner Nutzung mit der Zweckbestimmung Wohnen als Wohnbaufläche in verschiedene Abschnitte unterteilt. Die Festsetzungen der verschiedenen Abschnitte soll die gemischte Nutzung; d.h. verschiedene Wohntypen umsetzen. Das Gebiet soll von der Dichte der Baustruktur als Mischung aus Einzel-, Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern an die Bebauung südlich und östlich des Plangebiets anknüpfen. Abweichend vom Vorentwurf sollen dichtere Bebauungen wie Reihenhäusern nicht zugelassen werden. Die Änderung wurde durch die Stadt Laichingen nach Abstimmung mit örtlichen und überörtlichen Bauträgern vorgenommen, die für diese Wohntypen keinen Markt in diesem Baugebiet sehen. Kettenhäuser sollen nur in einem kleinen Teil im Südwesten ermöglicht werden, um wenige kleine Grundstücke (220 -340m²) anbieten zu können. Hier kann in halboffener Bauweise eine dichtere Bebauung entstehen. Aufgrund der einseitigen Grenzbebauung erscheint die Bauform jedoch weniger massiv als eine geschlossene Reihenhausgruppe. Im Süden des Baugebiets werden wenige Flächen (WA 2) für Mehrfamilienhäuser bis zu 8 Wohnungen pro Gebäude zugelassen. Dies schafft den städtebaulichen Übergang zur Bestandsbebauung in der Helfensteiner Straße, in der direkt angrenzend kleinere Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale Traufhöhe, die maximale Firsthöhe und die Grundflächenzahl ausreichend bestimmt. Die Bemessung der maximalen Firsthöhe (FH) erfolgt aufgrund immer größerer Dämmstärken an der Öberkante der Dachhaut um eine weitere Erhöhung einzuschränken. Daher wurde die maximale FH relativ hoch gewählt. Die maximale Traufhöhe (TH) wird aufgrund der Dämmstärken an der Unterkante der Dachkonstruktion gemessen, um ausreichende Geschosshöhen gewährleisten zu können.

Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe bei Pultdächern wurde aufgrund der geringeren

Dachneigung verringert.

Die möglichen Kettenhäuser sind mit einseitiger Grenzbebauung in halboffener Bauweise geplant. Die Trauf.- bzw. Firsthöhe ist in derselben Höhe möglich wie bei Einzel- oder Doppelhausgebäuden. Durch die einseitige Grenzbebauung bei den Kettenhäusern können bei den vorgegebenen Abstandsvorschriften Hauptgebäude von maximal 6m Breite und 12m Tiefe in 2-geschossiger Bauweise entstehen. Durch die Festsetzungen ist im gesamten Baugebiet eine dreigeschossige Bebauung ausgeschlossen.

Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen 9.3

Wenn eine Garage seitlich entlang der Verkehrsfläche errichtet wird muss ein Grenzabstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden um den nötigen Sicherheitsabstand zur Fahrbahn zu gewährleisten.

Aus demselben Grund müssen überdachte Stellplätze und offene Garagen von der öffent-

lichen Verkehrsfläche 1.00 m zurückbleiben.

Vor Garagentoren und überdachten Stellplätzen soll aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen der Sicherheit ein Abstand zur Verkehrsfläche eingehalten werden.

Dieser Stauraum vor den Garagen wird auf 5 m festgesetzt, um genügend Platz für ein vor der Garage parkendes Fahrzeug zu gewährleisten, ohne den fließenden Verkehr zu stören. Die Zwischenbauten der Kettenhäuser sind nur als Garage und nicht zu wohnzwecken zugelassen.

Da die überbaubaren Flächen im südlichen Bereich des Plangebiets kleiner sind als in den Nördlichen, werden dort Flächen für Nebenanlagen in der Planzeichnung definiert.

56

Seite 7 von 8 13.10.2014

Bebauungsplan
 Örtliche Bauvorschriften

Stadt Laichingen, Stadtteil Laichingen, Alb-Donau-Kreis

5-0597

## 9.4 Grünordnerische Festsetzungen

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde erstellt. Festsetzungen wie Pflanzgebote werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Im südlichen Bereich sind Gehölzsukzessionsflächen vorhanden, die durch eine Pflanzbindung erhalten werden sollen.

Zum Abschluss des Gebiets zur freien Landschaft wird auf der gesamten Länge des Plangebiets im Norden eine 8 m breite Wildgehölzhecke festgelegt.

Zur Durchgrünung des Plangebiets werden verschiedene Pflanzgebote mit Baumpflanzungen festgelegt.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

# 10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Es werden spezielle Regelungen zu Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten und zur Dachdeckung getroffen. Daher sollen auch aneinandergebaute Gebäude in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.

Außerdem werden Regelungen zu nicht glänzenden Materialien für die Dacheindeckung getroffen. Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes werden Dachbegrünungen und der Einsatz von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen.

## 10.2 Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen ist aus gestalterischen Gründen begrenzt und an die umliegende Bebauung angepasst.

### 10.3 Abstandflächen

Es werden spezielle Regelungen zu den Abstandsflächen der Gebäude abweichend von der Landesbauordnung getroffen. Es soll erreicht werden, dass bei Pultdachgebäuden mit entsprechend hohen Wandhöhen der Abstand zum Nachbargrundstück entsprechend groß ist, um Einschränkungen für das Nachbargrundstück zu vermeiden.

## 10.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der Hanglage des Gebiets werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Plangebiet notwendig. Die Erschließungsstraßen A und B werden westlich und östlich des Tiefpunktes bei Straße C um ca. 0,5 - 1,0m über das bestehende Gelände angehoben um den Höhenunterschied zu den Bestandsstraßen auszugleichen. Um die Straßen A und B an den Silberdistelweg anzuschließen wird dort eine Anhebung von max. 2,0 m notwendig. Daher wird festgelegt, dass das geplante Gelände zwischen Gebäude und Erschließungsstraße an das Straßenniveau anzugleichen ist, um keinen Höhenunterschied des Geländes vor den Gebäuden und der Straße zu erhalten. Um ein hohes Maß an gestalterischer Qualität im Gebiet zu erreichen, werden spezielle Regelungen hierzu getroffen.

	"Hinter Henzenbuc 1. Bebauungsplan 2. Örtliche Bauvors Stadt Laichingen		Begründung	Seite 8 vo 13.10.20 5-0	014
11.	Flächenbilanz	Statten Latermigeri, 7 no	Donad Avele		
	Allgemeines Wohngebiet Straßenverkehrsfläche Fuß- und Radwege Öffentliche Grünfläche	ca. ca. ca. ca.	2,78 ha 0,48 ha 0,12 ha 0,51 ha	12 3	% % %
	Gesamtgebiet	ca.	3,89 ha	100	%

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.10.2014 zugrunde.

Laichingen, den

Klaus Kaufmann Bürgermeister

Reutlingen, den

Clemens Künster Dipl. Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL