

Land: Baden Württemberg
Kreis: Ostalbkreis
Stadt: Lauchheim

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Kalvarienberg, 1. Änderung“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

IV. BEGRÜNDUNG

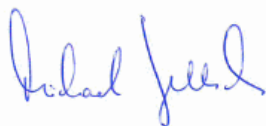
zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Anerkannt: Stadt Lauchheim



Andrea Schnele, Bürgermeisterin

Gefertigt: HPC AG Harburg (Schwaben)



Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsplaner

Plandatum: 19.12.2019/28.05.2020/22.07.2020



Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
michael.jeltsch@hpc.ag

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1	Anlass der 1. Bebauungsplan-Änderung	3
2	Inhalte der 1. Bebauungsplan-Änderung	3
2.1	Redaktionelle Änderung der Planzeichnung zur Höhenlage	3
2.2	Ergänzung der Planzeichenerklärung zu den Höhenlinien	3
2.3	Änderung der Nutzungsschablone WA1 in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung A 2.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	4
2.4	Änderung der Nutzungsschablone WA3 in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung A 4 zur Bauweise	4
2.5	Ergänzung der Planzeichenerklärung mit Höhenangaben der geplanten Straßen... 5	
2.6	Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu den maximalen Firsthöhen.....	6
2.7	Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung A 2.5 zur Höhenlage von Garagen und Nebenanlagen	7
2.8	Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung A 16 zum Leitungsrecht	8
2.9	Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung A 18 CEF Maßnahmen	8
2.10	Redaktionelle Änderung der örtlichen Bauvorschrift B 4.....	8
2.11	Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift B 5.....	9
2.12	Anpassung der Planzeichnung an die aktuelle Erschließungsplanung im Bereich der Bauparzellen 1 – 8 (Mehrfamilienhäuser)	9
3	Ziel und Zweck der 1. Bebauungsplan-Änderung	10
4	Planungsrecht / Planaufstellungsverfahren	11

1 Anlass der 1. Bebauungsplan-Änderung

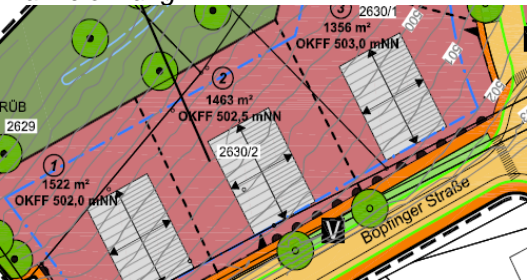
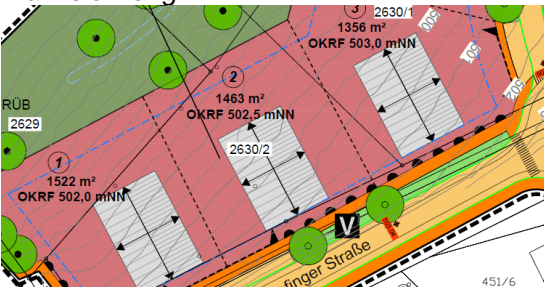
Die bestehende Topografie erschwert die Bebauung im Wohngebiet „Kalvarienberg“. Vorliegende Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie häufig gestellte Fragen der Bauherren zu den textlichen Festsetzungen, zu den zulässigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Höhenlagen von Gebäuden machen eine Überprüfung der getroffenen Festsetzungen erforderlich.

Nach Überprüfung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalvarienberg“ werden nun im Zuge einer 1. Änderung des Bebauungsplans folgende Korrekturen und Ergänzungen zur Verdeutlichung der städtebaulichen Ziele der Stadt Lauchheim und zur besseren Verständlichkeit der Festsetzungen für die Bauherren in den Bebauungsplan eingearbeitet.

2 Inhalte der 1. Bebauungsplan-Änderung


2.1 Redaktionelle Änderung der Planzeichnung zur Höhenlage

Die textlichen Festsetzungen A 2.4 „Höhe baulicher Anlagen“, A 2.5 „Höhe baulicher Anlagen von Garagen und Nebenanlagen“ sowie A 3 „Höhenlage der Gebäude“ beziehen sich auf die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss. In der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung wird fälschlicherweise auf die Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss Bezug genommen. Dies wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kalvarienberg“ geändert.

BPlan „Kalvarienberg“	BPlan „Kalvarienberg, 1. Änderung“
<p>Planzeichnung:</p>  <p>Planzeichenerklärung: OKFF 513,0 mNN Vorgabe der Baunullhöhe Oberkante fertiger Fußboden (Erdgeschoss)</p>	<p>Planzeichnung:</p>  <p>Planzeichenerklärung: OKRF 502,5 mNN Oberkante Rohfußboden (Erdgeschoss) siehe Textteil - planungsrechtliche Festsetzungen - A3 Höhenlage der Gebäude</p>

2.2 Ergänzung der Planzeichenerklärung zu den Höhenlinien

In der Planzeichnung wurden die Bestandshöhen des Ursprungsgeländes (Bestandsvermessung IB Lingel 2017) als Hintergrund des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. In der Planzeichenerklärung ist dies speziell nicht aufgeführt. Zur Verdeutlichung der Planzeichnung wird dies im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kalvarienberg“ ergänzt.

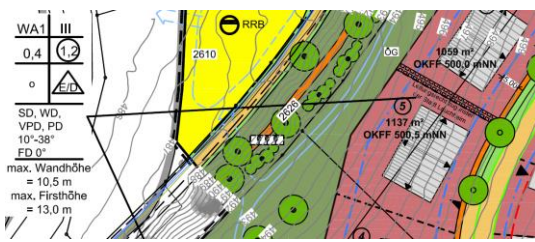
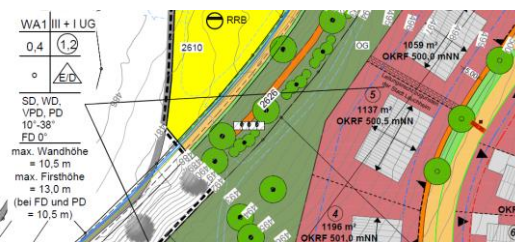
BPlan „Kalvarienberg“	BPlan „Kalvarienberg, 1. Änderung“
<p>Planzeichenerklärung:</p> <p>keine Darstellung</p>	<p>Planzeichenerklärung:</p> 

2.3 Änderung der Nutzungsschablone WA1 in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung A 2.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

In WA1 (Bauparzelle 1 – 8) sind bisher maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der steilen Hanglage in diesem Bereich zeigte sich bei Baugesuchen, dass das Untergeschoss zum Vollgeschoss werden kann (§2 (6) LBO: Deckenoberkante im Mittel > 1,4 m über Gelände). In WA1 sollen Mehrfamilienhäuser mit maximal 3 Vollgeschossen (III) errichtet werden können. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, sollte aufgrund der Topografie auch im Untergeschoss ein Vollgeschoss zulässig sein (III+IUG).

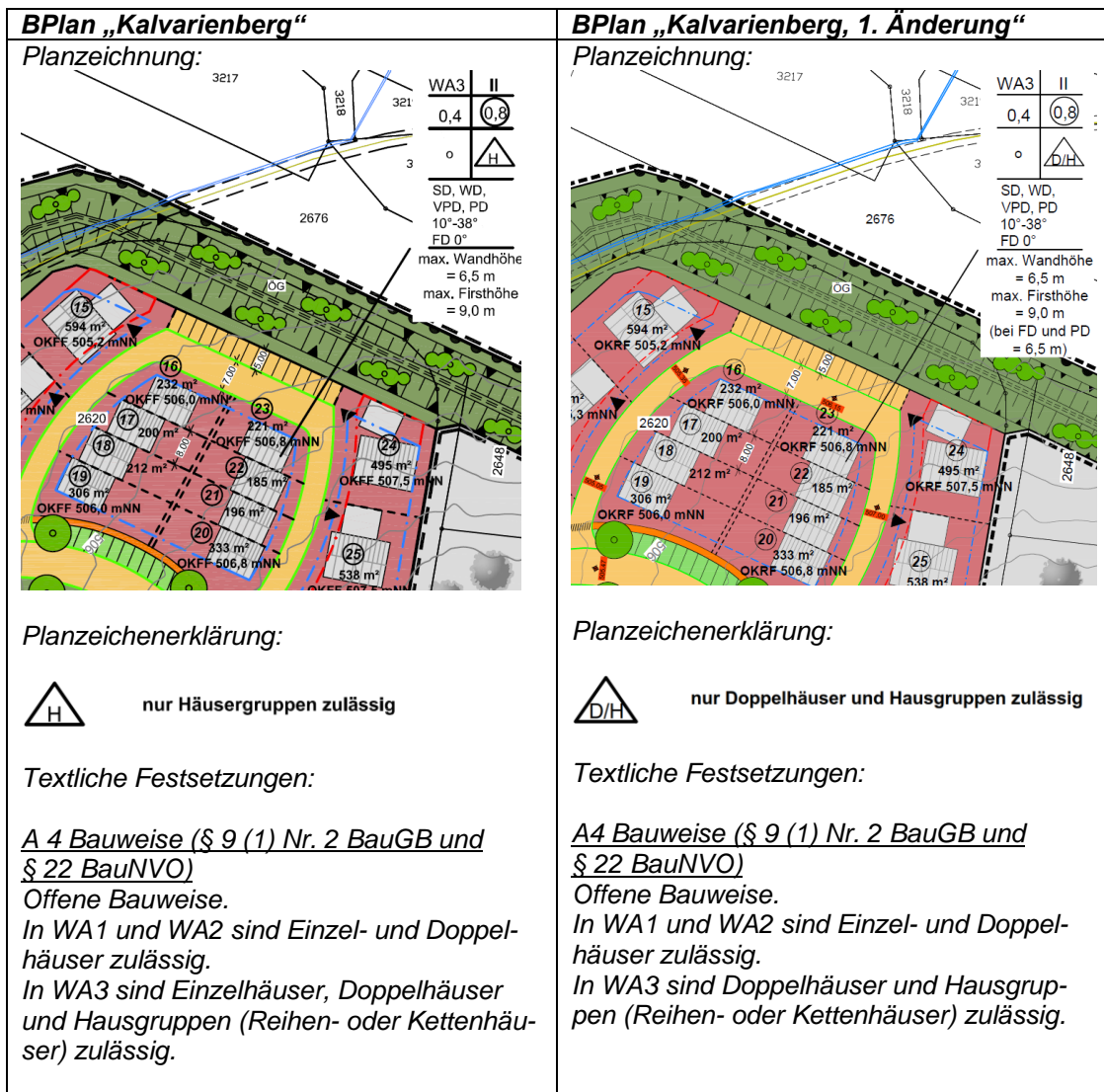
Das WA1 soll vertikal gegliedert werden. Das Untergeschoss soll ausschließlich der Unterbringung von Garagen / Stellplätzen, deren Nebeneinrichtungen sowie Kellerräumen dienen. Eine zusätzliche Verdichtung der Wohnbebauung ist nicht angestrebt, deshalb ist eine Wohnnutzung hier nicht zulässig. Eine zusätzliche Verdichtung der Wohnbebauung würde zum einen den erforderlichen Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück erschweren, zum anderen würden 4 Vollgeschosse mit Wohnnutzung sich ungünstig in das überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Wohngebiet einfügen und damit den städtebaulichen Zielen der Stadt Lauchheim widersprechen. Im Untergeschoss werden deshalb nur Garagen / Stellplätze, deren Nebeneinrichtungen sowie Kellerräume zulässig sein (§1 (7) BauNVO).

Dies wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kalvarienberg“ geändert.

BPlan „Kalvarienberg“	BPlan „Kalvarienberg, 1. Änderung“
<p>Planzeichnung:</p>  <p>Textliche Festsetzungen:</p> <p>A 2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): Bei WA1: 3 (VG, als Höchstmaß) Bei WA2 und WA3: 2 (VG, als Höchstmaß)</p>	<p>Planzeichnung:</p>  <p>Textliche Festsetzungen:</p> <p>A 2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): Bei WA1: 4 = 3 + 1UG (VG, als Höchstmaß), wobei sich bei 4 Vollgeschossen 1 Vollgeschoss im Untergeschoss befinden muss. Bei WA2 und WA3: 2 (VG, als Höchstmaß)</p>

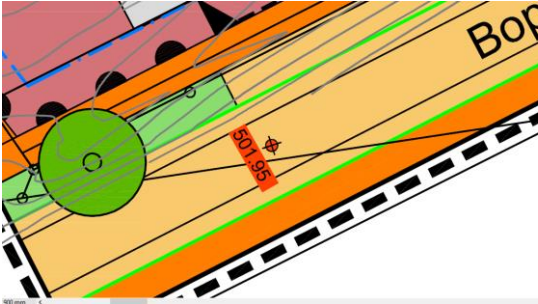

2.4 Änderung der Nutzungsschablone WA3 in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung A 4 zur Bauweise

Gemäß Planzeichnung sind in WA3 nur Hausgruppen zulässig. Nach der textlichen Festsetzung A4 sind in WA3 Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihen- oder Kettenhäuser) zulässig. Nach § 22 (2) BauNVO können im Bebauungsplan Bereiche festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind. Nutzungsschablone und textliche Festsetzungen werden so korrigiert, dass gemäß den städtebaulichen Zielen der Stadt Lauchheim in dem verdichteten Bereich WA3 Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.







































2.5 Ergänzung der Planzeichenerklärung mit Höhenangaben der geplanten Straßen

In der Planzeichnung werden zur Verdeutlichung der Höhenlage der Erschließungsstraße im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kalvarienberg“ Höhenpunkte aus der aktuellen Straßenplanung nachrichtlich ergänzt. Bisher sind hierzu keine Angaben in der Planzeichnung enthalten.

<p>BPlan „Kalvarienberg“</p> <p>Planzeichnung:</p> <p>keine Darstellung</p> <p>Planzeichenerklärung:</p> <p>keine Darstellung</p>	<p>BPlan „Kalvarienberg, 1. Änderung“</p> <p>Planzeichnung:</p>  <p>Planzeichenerklärung:</p> <p> 501.95 Höhe geplante Achse Straße</p>
--	--

2.6 Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu den maximalen Firsthöhen

In der Planzeichnung wurden die maximal zulässigen Firsthöhen in der Nutzungsschablone für WA1, WA2 und WA3 verbindlich festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wurden keine Angaben zu den maximal zulässigen Firsthöhen gemacht. Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht werden diese Angaben im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kalvarienberg“ in den textlichen Festsetzungen konkretisiert und ergänzt. Auch die Nutzungsschablone wird ergänzt.

<p>BPlan „Kalvarienberg“</p> <p>Planzeichnung:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA1</td><td style="text-align: center;">III</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(1,2)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 10,5 m max. Firsthöhe = 13,0 m</p> </td> <td style="text-align: center;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA2</td><td style="text-align: center;">II</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(0,8)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 6,5 m max. Firsthöhe = 9,0 m</p> </td> <td style="text-align: center;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA3</td><td style="text-align: center;">II</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(0,8)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 6,5 m max. Firsthöhe = 9,0 m</p> </td> </tr> </table> <p>Textliche Festsetzungen:</p> <p><u>A 2.4 Höhe baulicher Anlagen</u> (§ 18 BauNVO)</p> <p><u>Wandhöhe:</u> Die Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.</p>	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA1</td><td style="text-align: center;">III</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(1,2)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 10,5 m max. Firsthöhe = 13,0 m</p>	WA1	III	0,4	(1,2)	o		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA2</td><td style="text-align: center;">II</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(0,8)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 6,5 m max. Firsthöhe = 9,0 m</p>	WA2	II	0,4	(0,8)	o		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA3</td><td style="text-align: center;">II</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(0,8)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 6,5 m max. Firsthöhe = 9,0 m</p>	WA3	II	0,4	(0,8)	o		<p>BPlan „Kalvarienberg, 1. Änderung“</p> <p>Planzeichnung:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA1</td><td style="text-align: center;">III + I UG</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(1,2)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 10,5 m max. Firsthöhe = 13,0 m (bei FD und PD = 10,5 m)</p> </td> <td style="text-align: center;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA2</td><td style="text-align: center;">II</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(0,8)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 6,5 m max. Firsthöhe = 9,0 m (bei FD und PD = 6,5 m)</p> </td> <td style="text-align: center;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA3</td><td style="text-align: center;">II</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(0,8)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 6,5 m max. Firsthöhe = 9,0 m (bei FD und PD = 6,5 m)</p> </td> </tr> </table> <p>Textliche Festsetzungen:</p> <p><u>A 2.4 Höhe baulicher Anlagen</u> (§ 18 BauNVO)</p> <p><u>Wandhöhe:</u> Die Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.</p>	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA1</td><td style="text-align: center;">III + I UG</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(1,2)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 10,5 m max. Firsthöhe = 13,0 m (bei FD und PD = 10,5 m)</p>	WA1	III + I UG	0,4	(1,2)	o		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA2</td><td style="text-align: center;">II</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(0,8)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 6,5 m max. Firsthöhe = 9,0 m (bei FD und PD = 6,5 m)</p>	WA2	II	0,4	(0,8)	o		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA3</td><td style="text-align: center;">II</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(0,8)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 6,5 m max. Firsthöhe = 9,0 m (bei FD und PD = 6,5 m)</p>	WA3	II	0,4	(0,8)	o	
<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA1</td><td style="text-align: center;">III</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(1,2)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 10,5 m max. Firsthöhe = 13,0 m</p>	WA1	III	0,4	(1,2)	o		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA2</td><td style="text-align: center;">II</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(0,8)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 6,5 m max. Firsthöhe = 9,0 m</p>	WA2	II	0,4	(0,8)	o		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA3</td><td style="text-align: center;">II</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(0,8)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 6,5 m max. Firsthöhe = 9,0 m</p>	WA3	II	0,4	(0,8)	o																								
WA1	III																																										
0,4	(1,2)																																										
o																																											
WA2	II																																										
0,4	(0,8)																																										
o																																											
WA3	II																																										
0,4	(0,8)																																										
o																																											
<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA1</td><td style="text-align: center;">III + I UG</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(1,2)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 10,5 m max. Firsthöhe = 13,0 m (bei FD und PD = 10,5 m)</p>	WA1	III + I UG	0,4	(1,2)	o		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA2</td><td style="text-align: center;">II</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(0,8)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 6,5 m max. Firsthöhe = 9,0 m (bei FD und PD = 6,5 m)</p>	WA2	II	0,4	(0,8)	o		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 30%;"> <tr><td style="text-align: center;">WA3</td><td style="text-align: center;">II</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,4</td><td style="text-align: center;">(0,8)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">o</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </table> <p>SD, WD, VPD, PD 10°-38° FD 0°</p> <p>max. Wandhöhe = 6,5 m max. Firsthöhe = 9,0 m (bei FD und PD = 6,5 m)</p>	WA3	II	0,4	(0,8)	o																								
WA1	III + I UG																																										
0,4	(1,2)																																										
o																																											
WA2	II																																										
0,4	(0,8)																																										
o																																											
WA3	II																																										
0,4	(0,8)																																										
o																																											

<p><i>Bei Flachdächern gilt die Gesamthöhe als Firsthöhe.</i> <i>Bei WA1: Wandhöhe 6,5 m - 10,5 m (als Mindest- und Höchstmaß)</i> <i>Bei WA2 und WA3: Wandhöhe 6,5 m (als Höchstmaß)</i></p> <p><i>Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.</i> <i>Bei einseitig geneigten Pultdächern gilt die höchst zulässige Wandhöhe auch für die firstseitige Außenwand.</i></p> <p><u><i>Firsthöhe:</i></u> <i>Firsthöhe ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen).</i></p> <p><i>Bei Flachdächern gilt die Gesamthöhe als Firsthöhe.</i></p>	<p><i>Bei WA1: Wandhöhe 6,5 m - 10,5 m (als Mindest- und Höchstmaß)</i> <i>Bei WA2 und WA3: Wandhöhe 6,5 m (als Höchstmaß)</i></p> <p><i>Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.</i> <i>Bei einseitig geneigten Pultdächern gilt die höchst zulässige Wandhöhe auch für die firstseitige Außenwand.</i></p> <p><u><i>Firsthöhe:</i></u> <i>Firsthöhe ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen).</i></p> <p><i>Bei WA1: Firsthöhe 13,0 m (als Höchstmaß)</i> <i>Bei WA2 und WA3: Firsthöhe 9,0 m (als Höchstmaß)</i></p> <p><i>Bei Flachdächern und bei einseitig geneigten Pultdächern gilt die höchst zulässige Wandhöhe als Firsthöhe (= maximale Gebäudehöhe).</i></p>
--	---

2.7 Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung A 2.5 zur Höhenlage von Garagen und Nebenanlagen

Im Textteil unter planungsrechtlicher Festsetzung A 2.5 „Höhe baulicher Anlagen von Garagen und Nebenanlagen (§ 18 BauNVO)“ wird auf die Bauparzellen Bezug genommen. Bauparzelle 36 wurde bei der Aufzählung nicht aufgeführt. Diese Angabe wird im Textteil ergänzt.

BPlan „Kalvarienberg“	BPlan „Kalvarienberg, 1. Änderung“
<p><i>Textliche Festsetzungen:</i></p> <p><u><i>A 2.5 Höhe baulicher Anlagen von Garagen und Nebenanlagen (§ 18 BauNVO):</i></u></p> <p><i>Bei Baugrundstücken, die höher als die Erschließungsstraße liegen (Bauparzellen Nr. 16 bis 19, 24 bis 33, 37 bis 38 und 50 bis 62) gilt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Die maximale Wandhöhe darf 3,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände (am höchsten Punkt der Geländeoberfläche) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.</i> 	<p><i>Textliche Festsetzungen:</i></p> <p><u><i>A 2.5 Höhe baulicher Anlagen von Garagen und Nebenanlagen (§ 18 BauNVO):</i></u></p> <p><i>Bei Baugrundstücken, die höher als die Erschließungsstraße liegen (Bauparzellen Nr. 16 bis 19, 24 bis 33, 36 bis 38 und 50 bis 62) gilt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Die maximale Wandhöhe darf 3,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände (am höchsten Punkt der Geländeoberfläche) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.</i>

2.8 Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung A 16 zum Leitungsrecht

Im Textteil unter planungsrechtlicher Festsetzung A16 „Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Baugebietsentwässerung (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)“ wird auf die Bauparzellen Bezug genommen, auf welchen ein Leitungsrecht für die Stadt Lauchheim ausgewiesen wird. Die genannte Bauparzelle Nr. 9 ist nicht betroffen, stattdessen die Bauparzelle Nr. 6. Diese Angabe wird im Textteil korrigiert. Die Leitungsrechte werden privatrechtlich geregelt.

BPlan „Kalvarienberg“	BPlan „Kalvarienberg, 1. Änderung“
<p><i>Textliche Festsetzungen:</i></p> <p><u>A 16 Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Baugebietsentwässerung (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB):</u></p> <p><i>Auf den Bauparzellen Nr. 9, 47 und 52 wird ein Leitungsrecht für die Stadt Lauchheim ausgewiesen. Das Leitungsrecht bezieht sich auf die unterirdische Ableitung von anfallendem Regenwasser (Regenwasserkanal).</i></p>	<p><i>Textliche Festsetzungen:</i></p> <p><u>A 16 Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Baugebietsentwässerung (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB):</u></p> <p><i>Auf den Bauparzellen Nr. 6, 47 und 52 wird ein Leitungsrecht für die Stadt Lauchheim ausgewiesen. Das Leitungsrecht bezieht sich auf die unterirdische Ableitung von anfallendem Regenwasser (Regenwasserkanal).</i></p>

2.9 Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung A 18 CEF Maßnahmen

Im Textteil unter planungsrechtlicher Festsetzung A 18 „CEF Maßnahmen und sonstige Vermeidungsmaßnahmen“ (CEF = continuous ecological functionality-measures) wird bei der Maßnahmenbeschreibung M 3 auf die Pflanzenliste B in der textliche Festsetzung A 7 „Pflanzgebote“ verwiesen. Diese Angabe wird im Textteil korrigiert. Die entsprechende Pflanzenliste B ist in der textlichen Festsetzung A 11 „Baumpflanzungen / Pflanzgebote“ aufgeführt.

BPlan „Kalvarienberg“	BPlan „Kalvarienberg, 1. Änderung“
<p><i>Textliche Festsetzungen:</i></p> <p><u>A 18 CEF Maßnahmen und sonstige Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <p><i>Neuanlage einer Heckenstruktur innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand mit kombinierter Lärmschutzwand“. Hier erfolgt die Anlage von freiwachsenden Hecken aus standortheimischen Gehölzen (siehe Textteil A 7 „Pflanzgebote“, Pflanzenliste B). ...</i></p>	<p><i>Textliche Festsetzungen:</i></p> <p><u>A 18 CEF Maßnahmen und sonstige Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <p><i>Neuanlage einer Heckenstruktur innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand mit kombinierter Lärmschutzwand“. Hier erfolgt die Anlage von freiwachsenden Hecken aus standortheimischen Gehölzen (siehe Textteil A 11 „Pflanzgebote“, Pflanzenliste B). ...</i></p>

2.10 Redaktionelle Änderung der örtlichen Bauvorschrift B 4

Die örtliche Bauvorschrift B 4 „Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)“ wird im 2. Absatz korrigiert. Im Textteil B 4 wird auf die Textliche Festsetzung A 7 „Anzahl der Wohneinheiten“ anstatt auf A 11 „Baumpflanzungen / Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)“ Bezug genommen. Dies wird korrigiert.

BPlan „Kalvarienberg“	BPlan „Kalvarienberg, 1. Änderung“
<p><i>Textliche Festsetzungen:</i></p> <p><u>B 4 „Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO):</u></p> <p><i>Baumpflanzungen sind entsprechend Festsetzung A 7 vorzunehmen.</i></p>	<p><i>Textliche Festsetzungen:</i></p> <p><u>B 4 „Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO):</u></p> <p><i>Baumpflanzungen sind entsprechend Festsetzung A 11 vorzunehmen.</i></p>

2.11 Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift B 5

Die örtliche Bauvorschrift B 5 „Aufschüttungen / Abgrabungen“ wird in der Überschrift um den Begriff „Stützmauern“ ergänzt, da auch hierzu Festsetzungen getroffen werden. Die örtliche Bauvorschrift B 5 „Aufschüttungen / Abgrabungen“ wird im 1. Absatz zur Verdeutlichung der städtebaulichen Planungsabsicht wie folgt geändert:

BPlan „Kalvarienberg“	BPlan „Kalvarienberg, 1. Änderung“
<p><u>B5 Aufschüttungen / Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO):</u></p> <p><i>Aufschüttungen von mehr als 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände sind grundsätzlich nicht zulässig. Im Bereich von Garagenzufahrten sind Aufschüttungen sowie Abgrabungen im für die Zufahrt notwendigen Umfang zulässig.</i></p>	<p><u>B5 Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)</u></p> <p><i>Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände sind nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung von Gebäuden/Garagen sowie zur Herstellung von Gebäudezugängen und Garagenzufahrten von der angrenzenden Erschließungsstraße im erforderlichen Umfang ausnahmsweise zulässig.</i></p>

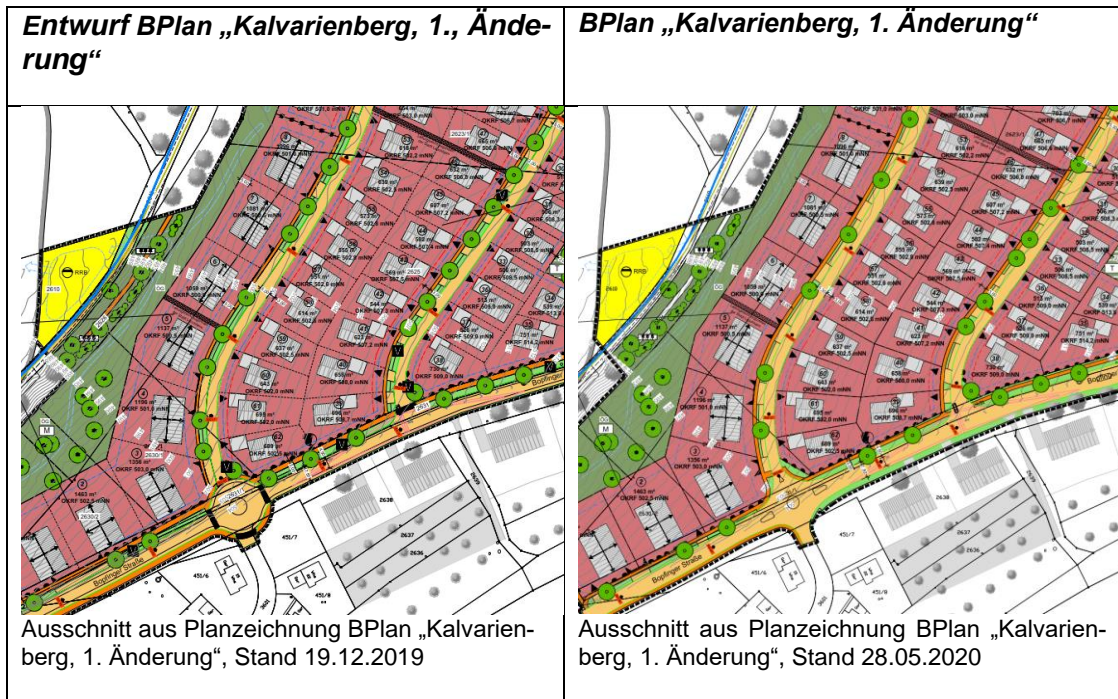
2.12 Anpassung der Planzeichnung an die aktuelle Erschließungsplanung im Bereich der Bauparzellen 1 – 8 (Mehrfamilienhäuser)

Auf den Parzellen 1 – 8 sind gemäß den textlichen Festsetzungen A 7 Mehrfamilienhäuser mit mindestens 5 Wohneinheiten pro Gebäude vorgesehen. Der erforderliche Nachweis von Stellplätzen für diese Gebäude hat gemäß örtlicher Bauvorschrift B 2 auf der Bauparzelle zu erfolgen. Diese Vorgabe kann von den Bauherren auch mit der Anlage von Tiefgaragen umgesetzt werden. Um die Zufahrten zu Tiefgaragen zu erleichtern, werden zusätzliche Zufahrtsmöglichkeiten zu den Baugrundstücken ermöglicht. Damit kann die Zufahrt zur Tiefgarage vom jeweils tiefsten Punkt der Erschließungsstraße aus mit geringerem Gefälle erschlossen werden.

Die Erschließungsplanung der Straße einschließlich der Grundstückszufahrten zu den Parzellen 1, 2 und 4–8 (Mehrfamilienhäuser), den Grünstreifen mit Baumstandorten und Stellplätzen entlang der Straße wird entsprechend überarbeitet. Der Bebauungsplan „Kalvarienberg, 1. Änderung“ wird im Zuge der 1. Änderung in diesen Bereichen an die geänderte Straßenplanung angepasst. Die Grundstückszufahrten Parzellen 1, 2 und 4–8 werden neu geordnet und in der Planzeichnung geändert. Die Bauparzellen 1, 2 und 4–8 erhalten eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit.

Durch die Anpassung des Bebauungsplans an die geänderte Erschließungsplanung entfallen insgesamt 3 Pflanzgebote für Bäume, da diese aufgrund der zusätzlichen Zufahrten nicht mehr umsetzbar sind. 2 weitere Bäume müssen im Bereich des

Kreisverkehrs entfallen, da hier aufgrund von Spartenverlegungen kein geeigneter Standort für Baumpflanzungen mehr vorhanden ist. Die Pflanzung der entfallenen Bäume soll an anderer, geeigneter Stelle im Plangebiet erfolgen, eine Festsetzung als Pflanzgebot in der Planzeichnung des Bebauungsplans erfolgt jedoch nicht.



3 Ziel und Zweck der 1. Bebauungsplan-Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kalvarienberg“ dient der Verdeutlichung der städtebaulichen Ziele der Stadt Lauchheim für das Plangebiet „Kalvarienberg“.

Die bestehende Hanglage und die inzwischen vorliegende Ausführungsplanung der Erschließungsstraßen ermöglichen eine Überprüfung der im Bebauungsplan „Kalvarienberg“ getroffenen Festsetzungen.

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kalvarienberg“ ist,

- die städtebaulichen Ziele der Stadt Lauchheim für das Plangebiet zu verdeutlichen,
- die Erschließung und die Zugänglichkeit der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken der Mehrfamilienhäuser (Bauparzelle 1, 2 und 4–8) zu verbessern,
- erforderliche Korrekturen einzuarbeiten,
- die Lesbarkeit des Bebauungsplans zu verbessern.

4 Planungsrecht / Planaufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kalvarienberg, 1. Änderung“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die vorgesehenen Korrekturen und Ergänzungen nur geringfügige Änderungen umfassen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kalvarienberg“

- werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet (§ 13 (1) Nr. 1 BauGB),
- entstehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten (§ 13 (1) Nr. 2 BauGB),
- sind keine Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten (§13 (1) Nr. 3 BauGB).

Bei der Planaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13(2) Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Planaufstellungsverfahren erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB durch Auslage, die von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die Erstellung einer Umweltprüfung / eines Umweltberichts ist gemäß § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan „Kalvarienberg, 1. Änderung“ erfährt Änderungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften. Alle nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Rechtsgültigkeit.