

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN "HOHENSTADTER WEG"

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS



Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I. S. 3762).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen zum Bebauungsplan außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)**
 - 1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
 - 1.1.1.1 **Zulässig sind:**
Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) 1-3 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.1.1.2 **Nicht zulässig sind:**
Folgende in § 4 (3) 1-5 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

1.1.2.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 5 (2) 1-8 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe.

Zulässig sind bei Einzelhandelsbetrieben (gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO) nur die nicht innenstadtrelevanten Sortimente Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 5 (2) 9 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten und bestimmten nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauVNO nicht zulässig.

Nutzungen gemäß § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.1.3 Innenstadtrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzungen sind:

- Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren, Sportbekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

1.1.4 Bestimmte nicht innenstadtrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzungen sind :

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegender Absatz an gewerbliche Verwendung)
- Holz, Bauelemente z.B. Fenster und Türen, Baustoffe, Sanitär / Fliesen, Installationsmaterial, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenmöbel, Gartenhäuser, Gewächshäuser u.a.

1.1.5 Randsortimente

Innenstadtrelevante, branchentypische Randsortimente sind in den zulässigen Verkaufsflächen gemäß 1.1.2.1 bis zu einer maximalen Fläche von 10% der zulässigen Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

1.1.6 Verkaufsfläche

Verkaufsfläche gemäß 1.1.5 ist die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche einschließlich Vorkassenzone und Verkaufsfläche im Freien mit Ausnahme der Kundensozialräume (WC und ähnliches).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§ 9 (1) BauGB und §§ 19, 20 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

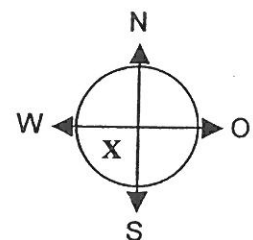
1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)

Bei Pultdächern darf der First nur im westlichen und südlichen Bereich der Windrose, d.h. nicht an den nördlichen oder östlichen Grundstücksgrenzen liegen.



1.5 Flächen für Garagen (§ 9 (1) BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m). Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

- 1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)**
Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 13, 21 BauGB)**
- siehe Einschrieb im Lageplan -

LR = Leitungsrechte zur Verlegung, Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal) zu Gunsten der bezeichneten Grundstücke.
GFR = Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der bezeichneten Grundstücke.

Die Leitungsrechte dürfen nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden. Die Trassen sind in einer Breite von 1,50 m links und rechts der Leitungen von Bepflanzungen freizuhalten.

- 1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 (1) 10 BauGB)**
Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen im Bereich der Straßeneinmündung (Sichtfelder) sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten bzw. freizumachen.

- 1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Maßnahme 1: Stellplätze

Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenes Pflaster, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

- 1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Pflanzgebot 1: Straßenbäume entlang des Hohenstadter Wegs und des Lindensteigs

Entlang des Hohenstadter Wegs und des Lindensteigs sind auf privater Fläche hochstämmige Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart muss durchgehend Winterlinde (*Tilia cordata*) sein. Die vorgeschlagenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Abweichungen bis zu 2 m sind möglich.

Pflanzgebot 2: Laubbäume in den Gärten

Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbaum der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 (1) 25b BauGB

Pflanzbindung 1: Streuobstbäume

Die gekennzeichneten Streuobstbäume sind zu schützen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Bäume der gleichen Art, auch an anderer Stelle, zu ersetzen.

Pflanzenliste

Pflanzenliste 1: Standortgerechte Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Stieleiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)
Anpassungen der bestehenden Geländeoberfläche zur Herstellung des Straßenkörpers in Form von Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)
Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN. Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen. Abweichungen von +/- 0,3 m sind zulässig.
Der Planeinschrieb der EFH definiert bei Geschossversätzen den höhergelegenen Teil. Beträgt der Geschossversatz entsprechend dem Geländeverlauf mehr als 75 cm, so kann die im Plan festgesetzte EFH um maximal 50 cm angehoben werden.

2. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)
Im Bereich der Flurstücke 2642, 2644 und 2645 befindet sich ein archäologisches Naturdenkmal (Gräber aus der Merowingerzeit).

3. Hinweise

3.1 Bodenschutz

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepaßt einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auch auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen

3.2 Denkmalschutz

Erdarbeiten im ausgewiesenen Schutzgebiet gem. §2DSchG bedürfen der denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung und der archäologischen Begleitung.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

ENTWURF

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HOHENSTADTER WEG"

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen gemeindlichen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

1. **Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO)**
- siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Im MD (Dorfgebiet):

Traufhöhe (TH max)	8,50 m
Firsthöhe (FH max)	12,50 m

Im WA (allgemeines Wohngebiet):

Traufhöhe (TH max)	4,00 m
Firsthöhe (FH max)	8,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut.

Die Firsthöhe wird ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut beider Dachflächen gemessen.

Die Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 50 % der Gebäudelänge bis zu 1,50 m überschritten werden.

Bei Quer- und Zwerchgiebeln kann die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten, nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten und der First des Querbaus mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegt.

2. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan -

MD:

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer und Walmdächer mit der jeweiligen in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen. Dachaufbauten müssen einen Abstand vom Ortgang von mind. 2,00 m einhalten.

Die Dächer der freistehenden Garagen und Nebenanlagen sind als Flachdach oder Sattel- / Walmdach mit 30° - 45° Dachneigung auszuführen.

WA:

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer und Pultdächer mit der jeweiligen in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen. Dachaufbauten müssen einen Abstand vom Ortgang von mind. 2,00 m einhalten.

Die Dächer der freistehenden Garagen und Nebenanlagen sind auszuführen als:

Flachdach

Satteldach (Dachneigung 30° bis 45°)

Pultdach (Dachneigung 15° bis 25°)

Geneigte Dächer der Garagen und Nebenanlagen sollten sich an der Dachneigung des Hauptgebäudes orientieren. Die Dächer der Grenzgaragen dürfen auch als Walmdach ausgeführt werden.

3. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die unterirdische Verkabelung der Elektrohausanschlüsse und der fernmeldetechnischen Versorgung ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen wird entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf max. 1,00 m festgesetzt, wobei die Fußmauer bis 0,30 m Höhe einzurechnen ist. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 0,50 m betragen.

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind entweder als heimische Hecken oder als Maschendraht-, Drahtgitter- Knotengitter- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

5. Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Gehölzen, Pflanzen und Bäumen durchzuführen.

6. Gestaltung der Stellplätze und Garagenzufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Nicht überdachte Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässigem Pflaster, anzulegen.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 10 und 74 (3) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1,00 m zulässig. Der Anschluss an die Nachbargrundstücke ist dabei besonders zu berücksichtigen.

Stützmauern sind bis höchstens 80 cm Höhe zulässig; darüber hinaus ist das Gelände zu böschen. Böschungen dürfen mit einer max. Neigung von 1 : 2 hergestellt werden. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände beidseitig der Grenze auf 1 m Breite höhen-
gleich auszuformen.

Aufgestellt: Reutlingen, den 21.10.2002

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

VERFAHRENSVERMERKE SCHRIFTLICHER TEIL UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN "HOHENSTADTER WEG"

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	08.10.2001
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	11.10.2001
BÜRGERBETEILIGUNG	
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	11.10.2001
- INFORMATIONSVERANSTALTUNG	18.10.2001
- EINSICHTNAHME / ERÖRTERUNG	19.10.2001 – 02.11.2001
BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	18.10.2001 – 19.11.2001
AUSLEGUNGSBESCHLUSS	22.04.2002
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	25.04.2002
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	03.05.2002 – 03.06.2002
1. ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS	22.07.2002
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	20.08.2002 – 03.09.2002
SATZUNGSBESCHLUSS	21. OKT. 2002

AUSGEFERTIGT:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

LAICHINGEN, DEN 11. NOV. 2002

BÜRGERMEISTER



ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

18. NOV. 2002

DAMIT WURDE DER BEBAUUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH

LAICHINGEN, DEN 18. NOV. 2002

BÜRGERMEISTER

