

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN „TREFFENSBUCHER WEG I“

STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG MACHTOLSHEIM

ALB – DONAU – KREIS

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)
- **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. 1991 I. S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen 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) 1 BauGB) und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiete (GE 1, GE 2) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1.1 Zulässig sind:

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

1.1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Höhe über Normal Null festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (über Normal Null - ü.N.N. entspricht der Meereshöhe). Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdach bis zur Oberkante der Attika, bei Satteldach bis zur Firsthöhe, bei Pultdach bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max. über NN) um bis zu 6,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten) zulässig.

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Stadt bzw. des Versorgungsträgers.

1.8 Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

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

Maßnahme 1: Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und PKW-Stellplatzfläche ist getrennt aufzufangen, abzuleiten und in noch zu erstellenden Versickerungsmulden mit 30 cm begrünter Oberbodenandeckung zu sammeln, zurückzuhalten und verzögert zu versickern.

Belastetes Oberflächenwasser der Hofflächen (ausgenommen Umschlagflächen von wassergefährdenden Stoffen) muss über eine ausreichend dimensionierte Schmutzfangzelle teilgereinigt werden. Der Schmutzstoß, der in der Schmutzfangzelle zwischengespeichert wird, muss dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Weiter zufließendes Niederschlagswasser muss in o. g. Versickerungsmulden eingeleitet werden.

Innerhalb des Teilgebiets GE 1 muss dieses Niederschlagswasser innerhalb des Teilgebiets versickert werden. Innerhalb des Teilgebiets GE 2 muss es in die Versickerungsmulden eingeleitet werden.

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecken

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ein- bis zweireihige Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Sträuchern sowie Bäumen 2. Ordnung in Einzel- und Gruppenpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Zufahrten und Zugangsbereiche innerhalb dieser Flächen sind zulässig. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Im Schutzstreifen von Leitungen "Leitungsrecht" dürfen keine Bäume verwendet werden.

Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Pro 2000 m² Baufläche ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubb Baum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Pflanzbindung 1: Heckenbiotope und Gehölzbestände

Die gekennzeichneten Heckenbiotope und Gehölzbestände sind zu schützen und über geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Pflanzbindung 2: Laubbaum

Pro 2000 m² Baufläche ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2. Hinweise

2.1 Artenschutz

Vor Beginn der Erdarbeiten und vor der Entfernung von Gehölzbeständen muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Vogelarten befinden. Eine Entfernung von Gehölzbeständen während der Vegetationszeit sollte generell vermieden werden.

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.3 Denkmalschutz, Archäologische Fundstellen

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“

2.4 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist teilweise von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Mit Immissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (Staub, Lärm, Geruch) ist zu rechnen.

2.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Lautern“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 15.01.1993 sind einzuhalten.

2.7 Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Lautern“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb. Innerhalb dieses Gebietes ist die Errichtung von Wärme-sonden nicht zulässig.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „TREFFENSBUCHER WEG I“

STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG MACHTOLSHEIM

ALB – DONAU – KREIS

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Einfriedigungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Gitterdrahtzäunen und nur bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m inklusive Übersteigenschutz zulässig. Sie müssen von landwirtschaftlichen Wegen und Flächen mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen. Die Einzäunung ist ohne Sockel auszuführen.
2. **Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Die Verkabelung der Elektroanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.
3. **Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Neue Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
4. **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Einfriedigungen
2. Versorgungsleitungen
3. Niederspannungsfreileitungen

Ulm, den 11.03.2013

Laichingen, den 11.03.2013

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

Klaus Kaufmann
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE**1. BEBAUUNGSPLAN „TREFFENSBUCHER WEG I“****UND****2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „TREFFENSBUCHER WEG I“****STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG MACHTOLSHEIM****ALB – DONAU – KREIS**

Aufstellungsbeschluss	20.04.2009
------------------------------	------------

- Öffentliche Bekanntmachung	
------------------------------	--

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung	
------------------------------	--

- Informationsveranstaltung	30.04.2009
-----------------------------	------------

- Einsichtnahme und Erörterung	04.05.2009 – 18.05.2009
--------------------------------	-------------------------

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

	27.04.2009 – 27.05.2009
--	-------------------------

Auslegungsbeschluss

	20.07.2009
--	------------

- Öffentliche Bekanntmachung	23.07.2009
------------------------------	------------

- Öffentliche Auslegung	03.08.2009 – 03.09.2009
-------------------------	-------------------------

1. erneuter Auslegungsbeschluss

	25.06.2012
--	------------

- Öffentliche Bekanntmachung	13.09.2012
------------------------------	------------

- Öffentliche Auslegung	26.09.2012 – 26.10.2012
-------------------------	-------------------------

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

	11.03.2013
--	------------

Ausgefertigt:

Laichingen, den	
-----------------	--

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Be-
bauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften
stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das
Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister	
---------------	--

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen
Bauvorschriften rechtsverbindlich

Laichingen, den	
-----------------	--

Bürgermeister	
---------------	--