

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. BEBAUUNGSPLAN „DANIEL-MANGOLD-STRASSE / MOHRENGASSE“

#### STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG LAICHINGEN

#### 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 21.12.2006 (BGBl I S. 3316), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl I S. 3018)
- **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).

#### Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen und Baulinienplänen außer Kraft (Baulinienplan Uhlandstraße vom 04.09.1952 und Baulinienplan Daniel-Mangold-Straße vom 11.09.1952).

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 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO) (Teilgebiete MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

#### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

### 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 (2) BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

(Teilgebiet Mi 1, Mi 2, Mi 3, Mi 4)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) und 18 BauNVO)

(Teilgebiet Mi 1)

Die Gebäudehöhe ist im Teilgebiet MI 1 beschränkt.

TH max.: 11,50 m

FH max.: 13,00 m

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

Die First- bzw. Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) oder bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (bei anderen Dachformen).

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

offene Bauweise

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

### 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. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauration) einzuhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **1.7 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.

### **1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**

Teilgebiet MI 1

- siehe Einschrieb im Lageplan-

Bei den Grundstücken im Teilgebiet MI 1 gilt die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) über Normal Null.

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal um 0,50m überschritten werden.

## **2. Hinweise**

### **2.1 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.

### **2.2 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 im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

### **2.4 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in Zone IIIa des Wasserschutzgebiets Blaubeuren-Gerhausen. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### „DANIEL-MANGOLD-STRASSE / MOHRENGASSE“

#### STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG LAICHINGEN

#### 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 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Für Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen dürfen reflektierende oder leuchtende Materialien nicht verwendet werden.
2. **Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**  
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.
3. **Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**  
Die Verkabelung der Elektroanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachstände und Freileitungen sind nicht zugelassen.
4. **Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**  
Neue Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Einfriedigungen
3. Versorgungsleitungen
4. Niederspannungsfreileitungen

Ulm, den 16.06.2009

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

Laichingen, den 16.06.2009

  
Friedhelm Werner  
Bürgermeister





**VERFAHRENSVERMERKE****1. BEBAUUNGSPLAN****„DANIEL-MANGOLD-STRASSE / MOHRENGASSE“****UND****2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****„DANIEL-MANGOLD-STRASSE / MOHRENGASSE“****STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG LAICHINGEN****ALB – DONAU – KREIS****Aufstellungsbeschluss**

21.07.2008

- Öffentliche Bekanntmachung

02.08.2008

**Auslegungsbeschluss**

21.07.2008

- Öffentliche Bekanntmachung

02.08.2008

- Öffentliche Auslegung

11.08.2008 – 11.09.2008

01.09.2008 – 01.10.2008

**Erster erneuter Auslegungsbeschluss**

01.12.2008

- Öffentliche Bekanntmachung

14.01.2009

- Öffentliche Auslegung

20.01.2009 – 23.02.2009

**Satzungsbeschluss**

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

16.06.2009

Ausgefertigt:

Laichingen, den

22.06.2009

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

Bürgermeister

25.06.2009



Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Laichingen, den

25.06.2009

Bürgermeister

