



Die Stadt Laichingen erlässt aufgrund des § 2(1) BauGB, des § 10 BauGB, der SS 73 und 74 LBO und des § 4 der GG Baden-Württemberg folgenden Bebauungsplan "Lindensteig - Abschnitt II".

Zugrunde liegen das BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), die BaBuVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1042) sowie das LBO i.d.F. vom 28.11.1983 (BGBl. S. 770).

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung des durchgeföhrten Anzeigerverfahrens gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

#### I. ZEICHNERERLÄRUNG

##### a. für die Festsetzungen

##### ABGREICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### WA Allgemeines Wohngebiet

##### MI Mischgebiet

##### MANG DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

##### BAUWEISE

- offene Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- abweichende Bauweise für Garagen

##### STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

##### Hauptfirstrichtung

##### NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Sichtflächen, von jeder sichtbehindernden Nutzung über 0,70 m Höhe freihalten

##### VERKEHRSFLÄCHEN

- Fahrbahn
- Gehweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten
- Fußgängerbereich
- Feldweg

##### Einfahrtsbereich

##### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### VERSORGUNGSFLÄCHEN UND -ANLAGEN

##### Elektrizität

##### HAUPTVERSORGUNGSEITRÜGER

##### Versorgungsleitung unterirdisch

##### GRÜNFLÄCHEN

##### Öffentliche Grünfläche

##### Verkehrsgrünfläche

##### Baume zur Erhaltung

##### Anpflanzungen von Sträuchern

##### SONDERE ZWECKBESTIMMUNG

##### Hohe Erdgeschoss-Rohfußboden

##### herzustellende Gelände Höhe

##### Leitungsrrecht

##### Geh- und Fahrricht

##### b. für die Hinweise

##### bestehende Gebäude

##### bestehende Nebengebäude

##### Flurstücknummern

##### Flurstücksgrenzen

##### Maßangabe in Metern

##### ursprüngliche Höhen

##### Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude

##### Vorschlag Grundstücksgrenze

##### verkehrserlaubte Zone mit Grünstreifen und Entwässerungsgräben

##### Vorschlag Raumstandorte in Straßenräumen

##### Füllschema der Nutzungsschablone

##### Art der baulichen Nutzung

##### Zahl der Vollgeschosse

##### Grundflächenzahl

##### Bauweise

##### Dachneigung

##### II. Textliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauGB)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVO, zulässig sind:

1. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

2. Dienstleistungen, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

- Gen. § 15(2) BauVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen

- ziffern 6. und 7. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes,

- wenn sie nach § 6(1) BauVO sind genauso zulässig wie ebenfalls nach § 6(1) BauVO sind genauso zulässig.

- ebenfalls nicht zulässig.

- 1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauVO

- zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude

2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

3. Betriebe der landwirtschaftlichen Produktion, Verarbeitung und Vermarktung,

4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

- Gen. § 15(2) BauVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen

- ziffern 6. und 7. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes,

- wenn sie nach § 6(1) BauVO sind genauso zulässig wie ebenfalls nach § 6(1) BauVO sind genauso zulässig.

- ebenfalls nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauVO)

1. Zahl der Vollgeschosse (Z): I und II

2. Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

3. Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5 und 0,8

##### 3. Bauweise (§ 22 BauVO)

##### Gen. Eintrag in Lageplan

##### nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig,

##### abweichende Bauweise für Garagen, die giebelständig auf der Grenze stehen (siehe 6.).

##### 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

##### Die in Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

##### Bei den übrigen Gebäuden sind Hauptfirstrichtungen zugelassen, die entweder parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße stehen.

##### 5. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

##### Die Höhe des Erstgeschosshöfbodens ist in Lageplan für jedes Wohngebäude festgesetzt. Sie wird von Landratsamt in einzelnen verbindlich festgelegt.

#### 6. Garagen und Nebenanlagen (§ 23 (5) BauVO)

Garagen und Nebenanlagen in Sätzen von § 14 BauVO sind innerhalb der Baugrenzen oder auf den dafür bestimmte gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind mit den Hauptgebäude zu verknüpfen oder mit gleicher Neigung in das Gelände einzufügen. Bei gleichelständiger Grenzebauteilung ist als abweichende Bauweise zulässig:

- eine Gesamthöhe von 5,00 m,
- eine niedrigere Gebäudenode von 4,00 m und
- eine Wandfläche, gemessen über fertigem Gelände,
- von 28 qm.

Ansonsten gelten die Maße nach LBO.

Nicht zulässig sind Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierzucht.

7. Freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder Nutzung ausreichend abzusichern, Einfriedung und Beplanzung ab 0,7 m Höhe über Fahrhöhe frei zu halten. Ausgenommen davon sind die in Sichtfeld stehenden, vorhandenen Pappeln.

8. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zum Schutz und zur Pflege der Landschaft sowie zur baulichen Gestaltung und Bindung des Hohlraums sind Laubbäume auf den im Sichtfeld befindlichen Sichtfelder anzupflanzen. Die Bauplanung umfasst die Feldgehölze, die an den Sichtfeldern aufzubauen. Dabei werden folgende Gehölzarten empfohlen: Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Vogel-Kirsche, Kornelkirsche und alle heimischen Obstbäume.

#### Kürzere Gestaltung baulicher Anlagen

9. Dachform

- für Wohn- und Hauptgebäude: Satteldach, Dachneigung 30 - 40 Grad
- für Garagen: Satteldach, Dachneigung 30 - 40 Grad oder flach

Werden Garagen entlang der Grundstücksgrenze angebaut, sind sie bezüglich ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.

#### Dachdeckung

Bei geeigneten Dächern sind Ziegel oder Pfannen in roten Farben zulässig.

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dacheinschnitte: Dachaufbauten sind nur auf Dächern ab 35 Grad Neigung zulässig. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten dürfen in ihrer Einzellänge 3,00 m nicht überschreiten und müssen eine Mindesthöhe von 0,50 m zwischen dem Gebäude entfernt sein. Ihre Höhe darf, gemessen jeweils von OB Sparren, max. 1,2 m betragen. Sie sind in der Farbe des Dachziegels einzudecken. Dacheinschnitte mit Breiten von über 2,5 m sind zu unterdrücken.

10. Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschosshöfbodenseite bis zur Schnittkante des Dachaufbaus bis zur Schnittkante Außenwand und Dachaufbau, darf bei einer einstöckigen Gebäudenode max. 0,5 m, bei 2-geschossigen Gebäuden max. 6,0 m betragen.

Eine talseitige Traufhöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschosshöfbodenseite bis zur Schnittkante Außenwand und Dachaufbau, darf bei einer einstöckigen Gebäudenode max. 0,20 m betragen.

Sind Garagen mit gleicher Neigung in das Dach des Wohngebäudes eingezogen, darf auf max. 1/3 der gesamten Traufhöhe die traufseitige Traufhöhe 0,6 m betragen. Ein geschossiger Baukörper höchstens 5,20 m betragen. Dachhaus und Garage gelten dabei als 1 Gebäude.

#### Fassadengestaltung

Tur Passadengestaltung sind als Materialien zulässig: Außenputz, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holz, Glas und Sichtbeton. Auffällige Struktur- und Farbgebung ist zu vermeiden.

#### Gestaltung der Außenanlagen

Auf allen Grundstücken sind die Geländehöhen gen. Eintrag Längen und Profilröhren herzustellen. Die Geländehöhen sind im unteren Bereich Gelände darf nur standesgemäßes Auffüllmaterial, bestehend aus steinigen Blöcken und leichten bis schweren Fels, verwendet werden. Das Material ist lageweise einzubauen und standsicher zu verdichten.

Auf Abwüchsen, Ablagerungen und Stützmauern sind die eingetragenen Geländehöhen sind pro Grundstück bis max. 0,6 m zu überlassen. Bezeichnung ist die in Lageplan bzw. Profilplan eingetragene Geländehöhe.

Gegebenenfalls ist die Geländehöhe zu vergraben. Geländehöhen und mit einer Hindernisstellung von 1,0 m auszubilden. In Bereich der Garagenanfahrten dürfen Geländeunterschiede durch Stützmauern ausgeglichen werden.

Alle Aufschüttungen, Ablagerungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich und in NN-Höhen darzustellen.

#### Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune mit hinterpflanzten Hecken oder Holzzaun zulässig.

- Hecke bis zu 1,8 m Höhe

- Holzzaun bis zu 0,9 m Höhe,

- Maschendrahtzaun bis zu 0,6 m Höhe