

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

BEBAUUNGSPLAN "AM SUPPINGER WEG I

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS, GEMARKUNG MACHTOLSHEIM

---

Der Geltungsbereich wird durch das Planzeichen im Lageplan begrenzt.

Lageplan M 1 : 500

Für die planungsrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert 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).
- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).



Genehmigt

Ulm, den 30.10.1998  
Landratsamt

*Augei*

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)**

**1.1.1 Baugebiete (§ 1(3) BauNVO)**

**1.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - "WA" (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**1.1.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 (5) und (9) BauNVO)**

Von den Nutzungen im Sinne des § 4 (2) BauNVO sind folgende bestimmte Arten bzw. bauliche oder sonstige Anlagen nicht zulässig:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

**1.1.3 Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)**

Die in § 4 (3) 1 - 5 BauNVO genannten Ausnahmen:

- Beherbergungsbetriebe
- nicht störende Gewerbe
- Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)**

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Zahl der Vollgeschoße (Z) II mit Höhenbegrenzung

Höhe der Gebäude:

Die Traufhöhe, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH bis zur Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut, darf 3,80 m nicht überschreiten.

Die max. zulässige Firsthöhe, gemessen von der EFH bis zur Oberkante Dachfirst, beträgt 9,00 m.

Länge der Gebäude:

Die Gebäudelänge wird auf max. 16,00 m begrenzt.



**1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)**

Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens (ERFH) wird entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt. Abweichungen bis zu 30 cm sind zulässig.

**1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

E/D = offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

**1.5 Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 - 14 BauNVO)**

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind mit dem Hauptgebäude zu verknüpfen oder in das Dach des Wohngebäudes einzubeziehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung nicht zulässig (§ 14 (1) S. 3 BauNVO).

**1.6 Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Einfriedung und Bepflanzung zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten und freizumachen.

**1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

**1.7.1 V 1 Verkehrsgrün**

Entlang der Straßen A und B sind an den gekennzeichneten Stellen Pflanzbeete anzulegen mit mindestens 2,50 x 1,50 m Fläche. Darauf sind Straßenbäume anzupflanzen entspr. pfg 1.

Entlang des "Supinger Weges" und der Verlängerung der "Hasengasse" sind auf mindestens 2,00 m breiten Wiesenstreifen Straßenbäume entspr. pfg 1 anzupflanzen.

**1.7.2 V 2 Verkehrsgrün**

Entlang des Fußweges sind auf 2,00 m breiten Wiesenstreifen kleinkronige Bäume entspr. pfg 2 anzupflanzen.



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

### 1.8.1 A Ausgleichsfläche

Auf der gekennzeichneten Fläche sind Rasenmulden zur Versickerung des anfallenden Regenwassers aus dem Wohngebiet anzulegen.

Die Böschungen sind mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:3 auszuformen und in die Umgebung einzupassen.

Im Übergangsbereich zur landwirtschaftlichen Fläche sind mehrreihige Strauchhecken mit ausgedehnten Krautsäumen entspr. pfg 3 und Baumgruppen entspr. pfg 4 anzupflanzen.

Mit Ausnahme der Sickermulden ist die Fläche extensiv zu bewirtschaften (2x Mahd oder Beweidung pro Jahr, keine Düngung).

## 1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB)

### 1.9.1 Pflanzgebot pfg 1

Straßenbäume

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, entspr. Artenliste 1.

#### Artenliste 1

Geeignete Baumarten:

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn in Sorten	-	Acer platanoides
Bergahorn in Sorten	-	Acer pseudoplatanus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Eiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata

### 1.9.2 Pflanzgebot pfg 2

Kleinkronige Bäume

Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr.

Artenliste 2.

#### Artenliste 2

Geeignete Baumarten:

Feldahorn	-	Acer campestre
Dorn in Sorten	-	Crataegus
Mehlbeere	-	Sorbus aria
gemeine Eberesche	-	Sorbus aucuparia
eßbare Eberesche	-	Sorbus aucuparia edulis



**1.9.3 Pflanzgebot pfg 3**

## Strauchhecke

Auf der Ausgleichsfläche sind mindestens 4-reihige Strauchhecken anzulegen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Artenliste 3.

Pflanzengröße: Mindestens 2 x verschulte Sträucher.

Artenliste 3

## Geeignete Straucharten

Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Eunoymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
gemeine Heckenrose	-	rosa canina
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

**1.10. Pflanzgebot pfg 4**

## Heimische Laubbäume

Auf der privaten Grünfläche und der Ausgleichsfläche sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, oder Heister mit einer Mindesthöhe von 200 - 250 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Artenliste 4.

Artenliste 4

## Geeignete Baumarten

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Holzbirne	-	Pyrus pyraeaster
Eiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
eßbare Eberesche	-	Sorbus aucuparia edulis
Winterlinde	-	Tilia cordata



## 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

### 2.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

für Wohn- und Hauptgebäude : Satteldach, Dachneigung 30° - 40°  
für Garagen : Satteldach, Dachneigung 30° - 40°  
oder Flachdach

### 2.2 Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

### 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern ab 35° Dachneigung zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten dürfen in ihrer Einzellänge 3,0 m nicht überschreiten und müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein. Ihre Höhe darf, gemessen jeweils von OK Sparren, max. 1,8 m betragen. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches einzudecken. Dacheinschnitte mit Breiten von über 2,5 m sind zu untergliedern; sie müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein.

### 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 2.5 Gestaltung der Stellplätze und Garagenzufahrten (§ 74 (1) 1 LBO)

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

### 2.6 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zulässig sind Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit Holzzäunen bis zu 1,00 m Höhe, mit Maschendrahtzäunen in Verbindung mit Hecken bis zu 1,00 m Gesamthöhe und Sockelmauern bis zu 0,10 m Höhe. Die Zäune sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Dasselbe gilt zwischen Nachbargrundstücken, ergänzt um Punkt 2.7

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.



Einfriedungen (Hecken, Bäume, sonst. Bepflanzungen, Zäune, Mauern, Einzelsteine-Findlinge, etc.) dürfen erst 0,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Straßenbegrenzungslinie ist die straßenseitige Kante des Randsteinsatzes; der 15 cm breite Randstein ist im Eigentum der Stadt, die dahinter auf gleicher Ebene verbleibende 35 cm breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

Der Hinterbeton des Randsteinsatzes von Verkehrsanlagen ist vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

## **2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. 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 der Grundstücksgrenze ist das Gelände beidseitig der Grenze auf 1 m Breite höhengleich auszuformen.

## **2.8 Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **2.9 Äußere Gestaltung und Materialien (§ 74 (1) 1 LBO)**

Auffällige Struktur- und Farbgebung ist zu vermeiden. Fassadenverkleidungen mit Kunststoff- oder Faserzement-Elementen sind nicht zulässig.

# **3. Hinweise und Empfehlungen**

## **3.1 Verwendung Erdaushubmaterial**

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

Aufschüttungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden durchzuführen.



### 3.2 Flachdachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdachgaragen extensiv zu begrünen, d.h. flächiges Aufbringen von 5 - 20 cm starker Erd- oder Substratschicht.

### 3.3 Meldepflicht von Bodenfunden

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird hingewiesen.

### 3.4 Zisternenbau

Es wird ausdrücklich empfohlen das Regenwasser in Zisternen zu sammeln.

### 3.5 Sonnenenergie

Es wird empfohlen, die Möglichkeiten der Sonnenenergie zu nutzen.

## 4. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

### 4.1 Wasserschutzzone.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb (Wasserefassung Lautertal).

Aufgestellt: Reulingen, den 13.07.1998

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



TEXT2 (9808)