

**SCHRIFTLICHER TEIL (Teil B)**  
**-BEBAUUNGSPLAN "BAU- UND GARTENFACHMARKT"**  
**-ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BAU- UND GARTENFACHMARKT“**

**ZWECKVERBAND**  
**INTERKOMMUNALES INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET**  
**LAICHINGER ALB, ALB-DONAU-KREIS**

---

Der Geltungsbereich wird durch das Planzeichen im Lageplan begrenzt.

Lageplan M 1: 500

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften 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).
- **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).
- **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 planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

**1.1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)**

**1.1.1.1 Baumärkte**

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe für Holz, Bauelemente z.B. Fenster und Türen, Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeeinrichtungen und -ausstattungen, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.300 m².

**1.1.1.2 Gartenfachmarkt**

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenmöbel, Gartenhäuser, Gewächshäuser mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m².

**1.1.1.3 Randsortimente**

Innenstadtrelevante, branchentypische Randsortimente sind in den großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß 1.1.1.1 und 1.1.1.2 bis zu einer maximalen Fläche von 10% der festgesetzten Verkaufsfläche innerhalb dieser ausnahmsweise zulässig.

**1.1.1.4 Innenstadtrelevante Sortimente**

Innenstadtrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzungen sind:

- Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Produkte 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

**1.1.1.5 Verkaufsfläche**

Verkaufsfläche im Sinne der vorstehenden Festsetzungen 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 (§ 16 - 21 a BauNVO)**

**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

**1.2.2 Baumassenzahl (§ 16 (2) BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

**1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Gebäudehöhe (GH max.)                      15,00 m

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH bis zur Gebäudeoberkante.

**1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

b = besondere Bauweise

Es gelten die Vorschriften für die offene Bauweise, die Gebäudelänge ist jedoch nicht begrenzt.

**1.4 Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

**1.5 Zufahrtsverbot (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

**1.6 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 Bau GB)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

**1.7 Leitungsrechte zur Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)**  
LR 3 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Laichingen für die Herstellung von Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen.

**1.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

**1.8.1 Öffentliche Grünflächen**

G 2: Verkehrsgrün:

Die Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sind als öffentliche Grünfläche mit 4,50 m Breite anzulegen.

Es ist Grünland anzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd 2 x jährlich im Juli und September). Darauf ist eine Baumreihe anzupflanzen und zu unterhalten entsprechend pfg 3.

Ausgenommen sind die notwendigen Grundstückszufahrten.

**1.8.2 Private Grünflächen**

GP 1: Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen

Entlang der Grenze zum benachbarten GI sind Strauchhecken entsprechend pfg 2 sowie Einzelbäume auf 5,00 m breiten, extensiven Grünlandstreifen entsprechend pfg 3 anzupflanzen. Innerhalb dieser Flächen können flache Mulden (ca. 40 cm tief) für die Ableitung des Dachflächenwassers angelegt werden (s. Skizze GOP).

In allen Sondergebietsparzellen sind mindestens 15 % der Fläche entsprechend pfg 2 und 3 fachgerecht zu bepflanzen oder als extensive Wiesenfläche anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

"Repräsentationsgrün" darf lediglich kleinflächig im Eingangsbereich angelegt werden.

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

**1.9.1 Pflanzgebot pfg 2 (Strauchhecken)**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Strauchhecken mit einer Mindestbreite von 5,00 m anzupflanzen (entsprechend Artenliste 2). Sie sind mindestens 4-reihig mit beidseitigem Krautsaum anzulegen (s. Skizze GOP).

Pflanzgröße: Es sind mindestens 2 x verschulte Sträucher zu verwenden.

Pflanzabstand 1,00 m in und zwischen den Reihen.

Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und zu unterhalten.

Der Krautsaum ist für spontane Pflanzenbesiedelung vorzusehen und nur alle 2-3 Jahre abschnittsweise zu mähen.

**1.9.2 Pflanzgebot pfg 3 (Einzelbäume)**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (entsprechend Artenliste 1)

Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm - gemessen in 1,00 m Höhe über dem Boden - zu verwenden.

Der Abstand zwischen den Bäumen soll 15,00 m nicht überschreiten.

**1.9.3 Pflanzgebot pfg 4 (Stellplätze)**

Je 8 Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (entsprechend Artenliste 3). Befahrbare Baumscheiben zur Abdeckung (Größe mindestens 1,50x1,50 m) sind zulässig.

Pflanzgröße: Es sind Hochstämme mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang - gemessen in 1,00 m Höhe über dem Boden - zu verwenden.

**1.9.4 Pflanzgebot pfg 7 (Pflanzgebot auf Leitungsrechten)**

Die im Plan mit "Leitungsrecht" gekennzeichneten Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen.

Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig. Die Flächen sind alle 2 - 3 Jahre abschnittsweise zu mähen. Auf diesen Flächen können flache Mulden (ca. 40 cm tief) für die Ableitung des Dachflächenwassers angelegt werden.

**Artenliste 1 (geeignete Baumarten)**

Acer campestre	Feldahorn*
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche*
Crataegus laevigata	zweiggriffliger Weißdorn*
Crataegus monogyna	eingriffliger Weißdorn*
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere*
Sorbus aucuparia	gemeine Eberesche*
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
* kleinkronige Arten	

**Artenliste 2 (geeignete Straucharten)**

Cornus sanguinea	echter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	gemeine Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder*
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball*
* Arten für feuchtere, schattige Standorte	

**Artenliste 3 (Geeignete Baumarten)**

Acer campestre	Feldahorn*
Acer platanoides	Spitzahorn in Sorten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn in Sorten
Aesculus hippocastaneum "Baumanii"	Kastanie
Aesculus carnea "Briotii"	Kastanie rotblühend*
Crataegus	Weißdorn in Sorten
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere*
Sorbus aucuparia	gemeine Eberesche*
Tilia cordata	Winterlinde
* kleinkronige Arten	

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

## **2. Hinweise**

### **2.1 Fassaden- und Dachbegrünung**

Es wird empfohlen fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedungen u.ä. durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Es wird empfohlen mindestens die Hälfte aller Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 15° auf baulichen Anlagen mit mehr als 25 m² Grundfläche extensiv zu begrünen; d.h. Substratstärke 5 - 20 cm, flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat.

### **2.2 Freiflächengestaltungspläne**

Zur Durchsetzung der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Durchgrünung des Gebietes soll die Baurechtsbehörde bei der Vorlage von Bauanträgen Freiflächengestaltungspläne fordern.

### **2.3 Grundwasserschutz**

Das Baugebiet befindet sich in der Zone III A des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Blaubeuren.

### **2.4 Altlasten**

Im Plangebiet sind dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis nach der letzten Erhebung keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Telefon (0731) 185 - 1561 oder 1562, sofort zu benachrichtigen.

### **2.5 Bodenschutz**

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden (z.B. an Böschungen, Lärmschutzwällen etc.). Bei Aushub, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden ist die Informationsschrift „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ des Umweltministeriums BW zu beachten.

### **2.6 Archäologische Funde**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **2.7 Regenerative Energien**

Es wird empfohlen, die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativen Energien auszuschöpfen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (7) LBO) ZUM

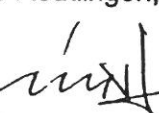
### BEBAUUNGSPLAN

### "BAU- UND GARTENFACHMARKT"

### STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -  
  
Zugelassen sind Satteldächer, Sheddächer, Flachdächer und Pultdächer.  
Die Dachneigung (DN) darf max. 20° betragen.
2. **Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Zur Dachdeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.
3. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**  
Werbeanlagen sind in den öffentlichen und privaten Grünflächen ausgeschlossen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf pro Baugrundstück 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Eine einzelne Werbeanlage darf nicht größer als 10 m<sup>2</sup> sein.  
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
4. **Gestaltung der Stellplätze und Garagenzufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)**  
PKW - Stellplätze sind, sofern dort keine Umlagerung- bzw. Wartungsarbeiten stattfinden mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasengittersteinen, Rasenpflastern, Schotterrasen o. ä. anzulegen.
5. **Geländegestaltung (§ 74 (1) 3 LBO)**  
Auf den einzelnen SO-Parzellen können entlang der Grundstücksgrenzen mit anfallendem Aushubmaterial ca. 1,00 m hohe Wälle angelegt werden mit einer maximalen Böschungsneigung von 1 : 1,5. Darauf sind Strauchhecken entsprechend pfg 2 anzupflanzen.  
Auf den südexponierten Böschungen können bis zu 50% der Fläche als Krautsaum angelegt werden.
6. **Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**  
Neue Strom und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Aufgestellt/Reutlingen, den 23.07.2001

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



## VERFAHRENSVERMERKE

**-BEBAUUNGSPLAN "BAU- UND GARTENFACHMARKT"  
-ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BAU- UND GARTENFACHMARKT“  
ZWECKVERBAND  
INTERKOMMUNALES INDUSTRIE- UND GEWERBEGBEIT  
LAICHINGER ALB, ALB-DONAU-KREIS**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	15.12.1998
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	17.12.1998
BÜRGERBETEILIGUNG	
- INFORMATIONSVERANSTALTUNG	30.12.1998
- EINSICHTNAHME / ERÖRTERUNG	31.12.1998 - 15.01.1999
BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	21.12.1998 - 29.01.1999
AUSLEGUNGSBESCHLUSS	16.03.1999
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	20.03.1999
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	29.03.1999 - 30.04.1999
ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS	16.05.2000
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	29.05.2000
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	06.06.2000 - 20.06.2000
SATZUNGSBESCHLUSS	20.02.2002

**AUSGEFERTIGT:**

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

LAICHINGEN, DEN 12.03.2002

  
VERBANDSVORSITZENDER



**MIT ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG  
IN KRAFT GETRETEN**

LAICHINGEN, DEN

**20 MRZ. 2002**

  
VERBANDSVORSITZENDER

