

15.05.2000
9843

SCHRIFTLICHER TEIL (Teil B)

BEBAUUNGSPLAN "SB-WARENHAUS UND FACHMÄRKTE"

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS



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).

Hinweis:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherige Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

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 für den Großflächigen Einzelhandel (SO) (§ 11 BauNVO)

1.1.1.1 SB-Warenhaus

Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.900 m² zum Verkauf von innenstadt- und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten.

1.1.1.2 Fachmärkte

Zulässig ist ein Getränkefachmarkt mit maximal 300 m² Verkaufsfläche und maximal zwei Fachmärkten mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten mit jeweils 300 m² Verkaufsfläche.

1.1.1.3 Randsortimente

Innenstadtrelevante, branchentypische Randsortimente sind in den Fachmärkten gemäß 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 Nicht innenstadtrelevante Sortimente

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegender Absatz an gewerbliche Verwendung)
- Holz, Bauelemente z.B. Fenster und Türen, Baustoffe, Sanitär / Fliesen, Installationsmaterial, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenmöbel, Gartenhäuser, Gewächshäuser u.a.
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

1.1.1.6 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).

1.1.2 Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO)

1.1.2.1 Gewerbegebiet (GEE)

Die in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Arten von Nutzungen sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2.2 Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.

1.1.2.3 Randsortimente

Innenstadtrelevante, branchentypische Randsortimente sind bei den zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.1.2.2 bis zu einer Größe von 10 % der Verkaufsfläche maximal bis 30 m² zulässig.

1.1.2.4 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

1.1.2.5 Nicht innenstadtrelevante Sortimente

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegender Absatz an gewerbliche Verwendung)
- Holz, Bauelemente z.B. Fenster und Türen, Baustoffe, Sanitär / Fliesen, Installationsmaterial, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenmöbel, Gartenhäuser, Gewächshäuser u.a.
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

1.1.2.6 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 Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 Zahl der Vollgeschoße (§ 16 (2) BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

a = abweichende Bauweise

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

1.4 Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

1.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Einfahrtbereiche (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Entlang der Hirsch- und Eberhardstrasse sowie der Geislinger Strasse wird entsprechend dem Einschrieb im Lageplan ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs sind entsprechend dem Einschrieb im Lageplan zwei Einfahrtbereiche gekennzeichnet. Der Einfahrtbereich "Eberhardstrasse" ist dem PKW-Verkehr vorbehalten.

1.6 Versorgungsflächen (§9 (1) 12 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Zugänglichkeit der Versorgungsfläche (Umspannstation) muß zu Gunsten der **EnBW** gewährleistet bleiben.

1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Ir-Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Herstellung und Wartung eines Abwasserkanals:

LR 1: DN 1000

LR 2: DN 300

zu Gunsten der Stadt Laichingen freizuhalten.

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

Pflanzgebot 1 Straßenbäume

Entlang der Geislinger Straße, der Eberhardstraße und der Hirschstraße sind innerhalb des Sondergebietes auf der privaten Grundstücksfläche je 15 lfm Grundstücksgrenze Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Abweichungen sind zulässig. Die Flächen unter den Bäumen ist mit einem mindestens 2,00 m breiten Pflanzstreifen zu begrünen. Für untergeordnete Fußwegeverbindungen und Zugangsbereiche kann der Pflanzstreifen unterbrochen werden. Für jede Straße ist eine einheitliche Baumart aus der Artenliste zu wählen.

Pflanzgebot 2 am Gewerbegebiet

Entlang der östlichen Abgrenzung des Sondergebietes im Bereich der Parkplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche je 8 lfm Grundstücksgrenze ein Crataegus - Dorn - in Sorten (18/20 cm Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe über dem Boden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Abweichungen sind zulässig. Die Flächen unter den Bäumen ist mit einem mindestens 2,00 m breiten Pflanzstreifen zu begrünen. Für untergeordnete Fußwegeverbindungen und Zugangsbereiche kann der Pflanzstreifen unterbrochen werden.

Pflanzgebot 3 Stellplätze

Je 8 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Befahrbare Baumscheiben zur Abdeckung sind zulässig.
Es sind Bäume aus der Artenliste zu wählen.

Artenliste: standortgerechte Bäume

mit mindestens 20/25 cm Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe über dem Boden

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Spitzahorn
Bergahorn
Roßkastanie
Hainbuche
Esche
Stieleiche
Mehlbeere
gemeine Eberesche
Winterlinde
Sommerlinde

2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Archäologische Funde (§ 20 DSchG)

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, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

2.2 Grundwasserschutz

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

3. Hinweise

3.1 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 Flächeninanspruchnahmen" des Umweltministeriums Baden-Württemberg zu beachten.

3.2 Kabeltrassen

Kabeltrassen sind nach DIN 1998 und DIN 18920 in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Aufgestellt: Reutlingen, den 15.05.2000



Clemens Künster

Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN "SB-WARENHAUS UND FACHMÄRKTE"

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	14.12.1998
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	17.12.1998

BÜRGERBETEILIGUNG	
- INFORMATIONSVERANSTALTUNG	30.12.1998 und 14.01.1999
- EINSICHTNAHME / ERÖRTERUNG	30.12.1998 - 15.01.1999

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	21.12.1998 - 29.01.1999
---	-------------------------

AUSLEGUNGSBESCHLUSS	21.06.1999
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	24.06.1999
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	05.07.1999 - 05.08.1999

SATZUNGSBESCHLUSS	15.05.2000
-------------------	------------

AUSGEFERTIGT:

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

LAICHINGEN, DEN

20. Okt. 2000


BÜRGERMEISTER



ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

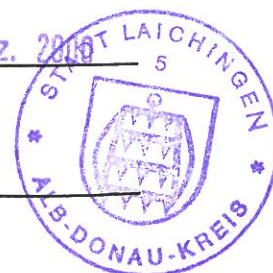
29. Dez. 2000

DAMIT WURDE DER BEBAUUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH

LAICHINGEN, DEN

29. Dez. 2000


BÜRGERMEISTER



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (7) LBO) ZUM
BEBAUUNGSPLAN "SB-WARENHAUS UND FACHMÄRKTE"
STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS**

Gemäß § 9 (4) BauGB werden folgende, auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
Es sind Flachdächer, Sheddächer, Pultdächer und Satteldächer bis 15° Dachneigung zugelassen.
Wohngebäude:
Satteldach 28° - 33° Dachneigung
2. **Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**
Zur Dachdeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.
3. **Stellplätze (§ 74 (1) 1 LBO)**
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
4. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**
Werbeanlagen sind in den öffentlichen und privaten Grünflächen ausgeschlossen.
Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf pro Baugrundstück 20 m² nicht überschreiten.
Eine einzelne Werbeanlage darf nicht größer als 10 m² sein.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
5. **Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Die nicht befestigten Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
6. **Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Neue Strom und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Aufgestellt: Reutlingen, den 15.05.2000


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