

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN „VIII. ÄNDERUNG SÜDOST UND KRÄHENLAU“

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS



Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1: 1000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850).
- **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).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 1 - 15 BauNVO))

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind / zulässig ist

Gewerbebetriebe nach § 8 (2) 1 und 2 BauNVO), die das Wohnen nicht wesentlich stören, wobei bei Einzelhandelsbetrieben (gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO) nur die nicht innenstadtrelevanten Sortimente Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse zulässig sind.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind / nicht zulässig ist

1.1.1.2.1 Folgende in § 8 (2) 3 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:
- Tankstellen

1.1.1.2.2 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten und bestimmten nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

1.1.1.2.3 Nutzungen gemäß § 8 (3) 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 Zulässig sind / zulässig ist

Gewerbebetriebe nach § 8 (2) 1 und 2 BauNVO), wobei bei Einzelhandelsbetrieben (gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO) nur die nicht innenstadtrelevanten Sortimente Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse zulässig sind.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind / nicht zulässig ist

1.1.2.2.1 Folgende in § 8 (2) 3 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:
- Tankstellen

1.1.2.2.2 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten und bestimmten nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

1.1.2.2.3 Nutzungen gemäß § 8 (3) 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.1.3 Mischgebiet (MI 2) (§ 6 BauNVO)

1.1.3.1 Zulässig sind / zulässig ist

Nutzungen gemäß § 6 (2) 1 - 6 BauNVO sind zulässig, wobei bei Einzelhandelsbetrieben (gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO) nur die nicht innenstadtrelevanten Sortimente Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse zulässig sind.

1.1.3.2 Nicht zulässig sind / nicht zulässig ist

1.1.3.2.1 Folgende in § 6 (2) 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.1.3.2.2 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten und bestimmten nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (5) BauVNO i. V. mit § 1 (9) BauVNO nicht zulässig.

1.1.3.2.3 Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.1.4 Mischgebiet (MI 1) (§ 6 BauNVO)

1.1.4.1 Zulässig sind / zulässig ist

Nutzungen gemäß § 6 (2) 1 - 6 BauNVO sind zulässig, wobei bei Einzelhandelsbetrieben (gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO) nur die nicht innenstadtrelevanten Sortimente Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse und die bestimmten nicht innenstadtrelevanten Sortimente gemäß 1.1.6 zulässig sind.

1.1.4.2 Nicht zulässig sind / nicht zulässig ist

1.1.4.2.1 Folgende in § 6 (2) 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.1.4.2.2 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

1.1.4.2.3 Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.1.5 Innenstadtrelevante Sortimente gemäß 1.1.1.2.2, 1.1.2.2.2, 1.1.3.2.2 und 1.1.4.2.2

Innenstadtrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind:

- Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Betriebe 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

1.1.6 Bestimmte nicht innenstadtrelevante Sortimente gemäß 1.1.1.2.2, 1.1.2.2.2 und 1.1.3.2.2

- 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, Badeinrichtungen und -ausstattungen, 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.

1.1.7 Randsortimente

Innenstadtrelevante, branchentypische Randsortimente sind in den zulässigen Verkaufsflächen gemäß 1.1.1.1, 1.1.2.1, 1.1.3.1 und 1.1.4.1 bis zu einer maximalen Fläche von 10 % der zulässigen Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

1.1.8 Verkaufsfläche

Verkaufsfläche gemäß 1.1.7 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 (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

In allen Teilgebieten sind zwei Vollgeschosse zulässig

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 in Verbindung mit § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Teilgebiete MI 1 und MI 2:

o = offene Bauweise

Teilgebiete GE und GEE:

a = abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO), die Gebäudelängen sind jedoch nicht begrenzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan ausgewiesenen Flächen im Bereich der Straßeneinmündungen (Sichtfelder) sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, auf Dauer freizuhalten bzw. freizumachen.

1.7 Leitungsrecht (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Laichingen zur Herstellung und Wartung von Abwasseranlagen

LR 2: Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgungsträgers zur Herstellung und Wartung von Leitungen zur Stromversorgung

Das Leitungsrecht darf nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden.

Die Trassen sind in einer Breite von 2,50 m links und rechts der Versorgungskabel, der Anlagen und der Leitungen von Bepflanzungen freizuhalten.

- 1.8 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. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**
- Bodenfunde (§ 20 DSchG)**
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.
- 3. Hinweise**
- 3.1 Erdgasversorgung**
Das Plangebiet ist von der EVS-Gasversorgung Süd GmbH teilweise mit Erdgasleitungen berohrt. Die EVS-Gasversorgung Süd GmbH bietet eine umfassende Beratung, insbesondere auch für energiesparende Techniken (z.B. Brennwerttechnik) an.
- 3.2 Beleuchtungsmasten, Postkästen**
Beleuchtungsmasten, Postkästen und ähnliche der Allgemeinheit dienende Einrichtungen mit kleinem Flächenbedarf sind an der Grenze, jedoch innerhalb der Grundstücke zu dulden.
- 3.3 Archäologische Funde**
Von der westlichen Randzone des Plangebiets –Bereich Bahnhofstraße / Wilhelmstraße- sind alamannische Grabfunde der Merowingerzeit bekannt (Liste arch. Kulturdenkmale Laichingen Nr. 5)
Der Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. Sollten archäologische Funde oder Befunde angetroffen werden, ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
Wir machen darauf aufmerksam, dass je nach angetroffener archäologischer Befundlage weitergehende Maßnahmen der Denkmalschutz-behörden erforderlich werden können.
Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten und die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.(§ 20 DSchG)

SCHRIFTLICHER TEIL (Teil B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN “VIII. ÄNDERUNG SÜDOST UND KRÄHENLAU”

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU KREIS

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 1000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **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 Örtliche Bauvorschriften:

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
GE, GEE, MI 1 und MI 2:
Es sind Flachdächer, Sheddächer, Pultdächer und Satteldächer bis 15° Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Dachformen zugelassen, wenn es die besondere Betriebsform erfordert.
MI 1 und MI 2:
Für Wohngebäude ist das Satteldach als Dachform mit 30° - 40° Dachneigung vorgeschrieben.
2. **Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**
Zur Dachdeckung dürfen keine hellen, glänzenden Materialien verwendet werden.
3. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**
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.
4. **Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Die nicht befestigten Flächen sind entlang von Verkehrsflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zur Absicherung von Betriebsgebäuden und Lagerflächen sind Drahtzäune in Höhe bis zu 2,0m erlaubt. Ihr Abstand von der öffentlichen Fläche muß mindestens 1,0m betragen.

Abschränkungen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Stellplätzen sind unzulässig. Bei Wohngebäuden ist die Höhe der Einfriedigung auf 1,0m beschränkt.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in das Gelände einzumodellieren. Im Baugesuch ist der natürliche Geländeverlauf und sein Endzustand darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Anpassung des Geländes an die Verkehrsflächen und zur Gewährleistung der Entwässerungsmöglichkeiten zulässig.

7. Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)


Neue Strom und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung,
2. Dachdeckung,
3. Werbeanlagen,
4. Freiflächen,
5. Einfriedigungen,
6. Aufschüttungen und Abgrabungen,
7. Niederspannungsfreileitungen

Aufgestellt: Reutlingen, den 09.02.2004


Clemens Künstler

Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister

Freier Architekt + Stadtplaner SRL

VERFAHRENSVERMERKE

1. BEBAUUNGSPLAN „VIII. ÄNDERUNG SÜDOST UND KRÄHENLAU“ UND

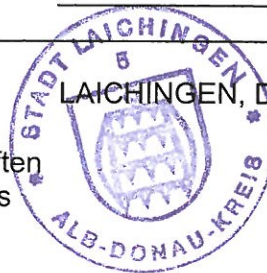
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „VIII. ÄNDERUNG SÜDOST UND KRÄHENLAU“

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	05.02.2001
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	08.02.2001
BÜRGERBETEILIGUNG	16.02.2001 – 02.03.2001
- INFORMATIONSVERANSTALTUNG	15.02.2001
- EINSICHTNAHME / ERÖRTERUNG	
BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	12.02.2001 – 12.03.2001
AUSLEGUNGSBESCHLUSS	02.04.2001
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	04.04.2001
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	12.04.2001 – 11.05.2001
SATZUNGSBESCHLUSS (BEBBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)	09.02.2004

AUSGEFERTIGT:

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



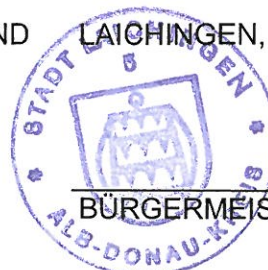
LAICHINGEN, DEN

10. FEB. 2004

BÜRGERMEISTER

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

DAMIT WURDEN DER BEBAUUNGSPLAN UND
DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
RECHTSVERBINDLICH



LAICHINGEN, DEN

19. FEB. 2004

BÜRGERMEISTER