

SCHRIFTLICHER TEIL (Teil B)

VORENTWURF

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "7. ÄNDERUNG SÜDOST UND KRÄHENLAU"

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).

**Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen gemeindlichen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 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 in Verbindung mit § 1 - 15 BauNVO))**

**1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)**

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

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig. Hierzu gehören insbesondere:

- 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

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 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 -

Gemäß § 16 (6) BauNVO kann als Außnahmeregelung für Bürobauten die Zahl der Vollgeschosse unter Einhaltung der Geschoßflächenzahl überschritten werden.

- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 in Verbindung mit § 22 BauNVO)  
- siehe Einschrieb im Lageplan.

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

- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB)  
Innerhalb der Bauflächen, für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, wird keine Wohnbebauung zugelassen.

- 1.5 Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)  
Garagen sind im Gebäude unterzubringen oder als Sammelgaragen zu erstellen. Einzelgaragen sind nur in Verbindung mit einem gedeckten Freisitz, einer Sichtschutzwand oder einer Pergola zu erstellen. Freistehende Einzelgaragen sind unzulässig.

- 1.8 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

- 1.9 Von der Bebauung freizuhalten Flächen** (§ 9 (1) 10 BauGB)  
Die an den Straßeneinmündungen im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher sich behindernden Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen im Sichtfeldbereich eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

- 1.10 Fläche zur Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) 12 BauGB)  
- siehe Einschrieb im Lageplan -  
Leitungsrechte sind von jeder Einfriedung und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

- 1.11 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. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)**

### **2.1 Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO und § 16 und 18 BauNVO)**

Bei Wohngebäuden ist die Traufhöhe über dem bergseitigen Gelände maximal 6,0 m zulässig.

Bei Wohngebäuden sind Kniestöcke bis 0,50 m Höhe zulässig.

### **2.2 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Es sind Flachdächer, Sheddächer, Pultdächer und Satteldächer bis 15° Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Dachformen zugelassen, wenn es die besondere Betriebsform erfordert. Bei Wohngebäuden mit Satteldach sind Dachaufbauten unzulässig.

### **2.2 Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Zur Dachdeckung dürfen keine hellen, glänzenden Materialien verwendet werden.

### **2.3 Gestaltung der Stellplätze und Garagenzufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stellplätze und Zufahrten sind staubfrei zu befestigen.

### **2.4 Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die nicht befestigten Flächen sind entlang von Verkehrsflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

### **2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Zur Absicherung von Betriebsgebäuden und Lagerflächen sind Drahtzäune in Höhe bis zu 1,0 m erlaubt. Ihr Abstand von der öffentlichen Fläche muß mindestens der Höhe des Zaunes entsprechen. Die Zäune sind unter Berücksichtigung der Sichtfelder und der Übersichtlichkeit der Straße mit Hecken und Buschgruppen einzupflanzen. Die Grundstücke mit Wohnbebauung sollen mit Hecken, Buschgruppen, Sockelmauern bis 0,2 m Höhe, Scherenzäunen oder mit Maschendrahtzäunen, welche von Hecken eingewachsen sein sollten, eingefriedet werden.

Abschränkungen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Stellplätzen sind unzulässig. Entlang der "L 230 neu" ist die Grenze der einzelnen Baugrundstücke mit einem durchgehenden, nicht sichtbehindernden Zaun einzufrieden, Türen und Tore sind nicht zulässig.

Die Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind genehmigungspflichtig. Stützmauern sind zulässig. Sie sind dem Gebäude bzw. dem Gelände anzupassen, genehmigungspflichtig und im Baugesuch mit Materialangabe darzustellen.

### **2.6 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.

**2.7      Sichtschutzwände (§ 74 (1) 3 LBO)**

Sichtschutzwände sind in der für den Sichtschutz erforderlichen Höhe zulässig, sie sind in der Materialwahl dem Gebäude anzupassen und im Baugesuch darzustellen.

**2.8      Beleuchtungsmasten, Postkästen (§74 (1) 3 LBO)**

Beleuchtungsmasten, Postkästen und ähnliche der Allgemeinheit dienende Einrichtungen mit kleinem Flächenbedarf sind an der Grenze, jedoch innerhalb der Grundstücke zu dulden.

**2.9      Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)**

Neue Strom und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Aufgestellt: Reutlingen, den 29.03.1999

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

**VERFAHRENSVERMERKE****BEBAUUNGSPLAN "7. ÄNDERUNG SÜDOST UND KRÄHENLAU"  
STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS**

---

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 26.04.1999

- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

---

BÜRGERBETEILIGUNG

- INFORMATIONSVERANSTALTUNG

---

- EINSICHTNAHME / ERÖRTERUNG

---

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER  
BELANGE

---

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

---

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

---

SATZUNGSBESCHLUSS

---

---

AUSGEFERTIGT:

LAICHINGEN, DEN 

---

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

---

BÜRGERMEISTER

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

---

DAMIT WURDE DER BEBAUUNGSPLAN  
RECHTSVERBINDLICH

LAICHINGEN, DEN 

---

---

BÜRGERMEISTER