



**STADT LAICHINGEN**  
Gemarkung Laichingen

**TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "PICHLERSTRASSE"**

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2553)  
Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAV) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 312)  
Es gilt die Flächennutzungsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56)  
Es gilt die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 **Bauliche Nutzung**

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

1.1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**  
zulässig sind:  
1. Wohngebäude  
2. nicht störende Handwerksbetriebe  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Gem. § 1 Abs.5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften nicht zulässig.  
Gem. § 1 Abs.6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.1.1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 2) gem. § 8 BauNVO**  
zulässig sind:  
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
3. Anlagen für sportliche Zwecke  
Gem. § 1 Abs.5 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.  
Gem. § 1 Abs.6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs.2 Ziff.2 (Verfügungsgewalt) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.1.1.3 **Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO**  
zulässig sind:  
Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe.  
Gem. § 1 Abs.5 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 **Mäß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)**

	WA	GE 2	GI 1	
MA	I	0,4	0,5	
MA	II	0,4	0,8	
GE 2		II	0,8	
GI			II	0,8

1.2 **Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)**  
O = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.  
D = offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.  
E = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
b = abweichende Bauweise. Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, jedoch sind die Gebäudehöhen nicht begrenzt.  
a = abweichende Bauweise für Garagen, die giebelförmig auf der Grenze stehen (siehe 1.3)

1.3 **Garagen und Nebenanlagen**  
Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten bei eingeschossigen Gebäuden mit dem Hauptgebäude zu verbinden oder in das Dach des Wohngebäudes einzubeziehen. Bei giebelförmiger Grenzbebauung ist die abweichende Bauweise zulässig:  
- eine Gesamthöhe von 5,0 m  
- eine mittlere Gebäudehöhe von 4,0 m und  
- eine Wandfläche, gemessen über festem Gelände, von 28 m<sup>2</sup>.  
Ansonsten gelten die Maße der LBO.  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung nicht zulässig.

1.4 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**  
Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Ansonsten werden Hauptfirstrichtungen zugelassen, die teilweise einander parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße stehen.

1.5 **Sichtfelder (§ 9 Abs.1 Nr.10 und 11 BauGB)**  
Die im Lagenplan ausgewiesenen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündung sind von Bäumen und Sträuchern sowie weiteren Anlagen über 0,7 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnhautkante, freizuhalten oder freizumachen.

1.6 **Leitungsrechte und Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs.1 Nr.13 und 21 BauGB**  
Lr 1 zugunsten der Stadt Laichingen betr. Herstellung und Wartung von Versorgungsleitungen  
Lr 2 zugunsten der EVS betr. Herstellung und Wartung von Versorgungsleitungen

2. **Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO)**  
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 **Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA)  
- für Wohn- und Hauptgebäude = Satteldach, Dachneigung siehe Planschnitt  
- für Garagen = Satteldach, Dachneigung siehe Planschnitt oder Flachdach  
In eingeschränkten Gewerbegebiet (GE 2) und Industriegebiet (GI)  
Es sind Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Satteldächer bis 20° Dachneigung zugelassen.  
Bei Vorhaben nach § 8 Abs.3 Nr.1 u.2 sowie § 9 Abs.3 Nr.1 u.2 BauNVO ist eine Dachneigung von 20° - 40° zulässig.  
Ausnahmsweise sind weitere Dachformen zugelassen, wenn eine besondere Betriebsform erforderlich.

2.2 **Dachdeckung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
Bei geneigten Dächern ab 30° Dachneigung sind nur Ziegel- oder Betondecksteine in hellen Farben zulässig.

2.3 **Dachaufbauten und Dachanschnitte (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
Dachaufbauten sind nur auf Dächern ab 35° Dachneigung zulässig.  
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachanschnitten darf die Hälfte der Gebäudehöhe nicht überschreiten.  
Dachaufbauten dürfen in ihrer Einzellänge 3,0 m nicht überschreiten und müssen mindestens 1,5 m vom Giebel entfernt sein. Ihre Höhe darf, gemessen jeweils von OK Sparren max. 1,8 m betragen. Sie sind in der Farbe des Hauptdachs einzuordnen. Dachanschnitte mit Breiten von über 3,5 m sind zu untergliedern. Dachanschnitte müssen mindestens 1,5 m vom Giebel entfernt sein.

2.4 **Traufhöhe (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)**  
Die Traufhöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Schalkante von Außenwand und Dachaufbau, darf:  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA)  
bei 1-geschossigen Gebäuden max. 3,6 m  
bei 2-geschossigen Gebäuden max. 6,2 m  
In eingeschränkten Gewerbegebiet (GE 2) und Industriegebiet (GI)  
bei 1-geschossigen Gebäuden max. 5,0 m  
bei 2-geschossigen Gebäuden max. 8,0 m  
betragen. Sind Garagen mit gleicher Neigung in das Dach von 1-geschossigen Wohngebäuden einbezogen, darf auf max. 1/3 der gesamten Traufhöhen die Traufhöhe max. 4,0 m betragen. Wohnhaus und Garage gelten dabei als 1 Gebäude.

2.5 **Garagen und Stellplätze (§ 73 Abs.1 Nr.1 und Nr.5 LBO)**  
Zwischen Garagenauffahrt und öffentlicher Verkehrsfläche sind mindestens 5,0 m Abstand einzuhalten.  
Bogel- und Reihengaragen sind in Form und Ausführung einheitlich zu gestalten. Pkw-Stellplätze sind, sofern dort keine Umkleeräume bzw. Wartungsräume statifinden, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen u.s.) zu befestigen.

2.6 **Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)**  
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m, Hecken eine Höhe von 1,80 m, gemessen ab Fahrbahnhautkante, nicht überschreiten.

**Hinweise**

1. Bei der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Laichingen 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 DmSchG).

2. Die Böden sind mit erheblichen Aramungen belastet. Die Arambelastung führt allerdings zu keiner Nutzungseinschränkung. Auf die Gütebesten des Geomassenschaftlichen Büros Dr. Schömler und Schömler wird verwiesen. Diese Gütebesten können bei der Stadt Laichingen jederzeit eingesehen werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

	(§ 2 Abs.1 BauGB)		(§ 3 Abs.2 BauGB)
Öffentliche Auslegung	ortsübliche Bekanntmachung am 18. Juni 1993		ortsübliche Bekanntmachung am 31. Januar 1994
			Auslegung vom 17. Febr. 1994 bis 17. März 1994
Setzungsbescheid	(§ 10 BauGB)	am 23. Januar 1995	
Anzeige	(§ 11 BauGB)	am 24. Jan. 1995	
			Ende des Anzeigeverfahrens am 25. Jan. 1995
Inkrafttreten	(§ 12 BauGB)	am 02. Feb. 1995	

**AUFGESTELLT:**

**AUSGEFERTIGT:**

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

**STADT LAICHINGEN**  
Laichingen, 02. Feb. 1995

Laichingen, 31. Jan. 1995

Rath Bürgermeister

**ZEICHENERKLÄRUNG**

WA	I	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
		ALLGEMEINES WOHNGEbiet	1 VOLLGESCHOß
		URUNFLÄCHENZAHL (ZUL.)	GESCHOßFLÄCHENZAHL (ZUL.)
		ÜBERBAUTE FLÄCHE	ANSCHEINBARE GESCHOßFLÄCHE
		GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
		NUR EINZELHAUSER ZULASSIG	SATTELDACHER
		NUR DOPPELHAUSER ZULASSIG	MIT 30-40°DACHNEIGUNG ZUL.
		BESONDERE: BAUWEISE	

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO)

**GE** GEWERBEgebiet (§ 8 BauNVO)

**GI** INDUSTRIEgebiet (§ 9 BauNVO)

**BAUGRENZE** (§ 23 BauNVO)

**STRASSENFLÄCHEN** (§ 9 (1) 1 BauGB)

**GEWESFLÄCHEN** (§ 9 (1) 1 BauGB)

**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE** (§ 9 (1) 1 BauGB)

**SICHTFLÄCHEN** (§ 9 (1) 10 BauGB)

**LEITUNGSRECHT** (§ 9 (2) 1 BauGB)

**UNTERSCHIEDLICHE VERSORGENGSLEITUNGEN** (§ 9 (1) 13 BauGB)

**ABKÜRZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN** (§ 16 (5) BauNVO)

**VERSORGUNGSFLÄCHEN (ELEKTRIZITÄT)** (§ 512 (4) BauGB)

**GRENZE DES RAHM. GELTUNGSBEREICHS** (§ 9 (1) 17 BauGB)

**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (SPREITPLATZ)** (§ 9 (1) 15 BauGB)

**FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (1. LAGESTREIFEN)** (§ 9 (1) 17 BauGB)

**BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT** (§ 9 (1) 4 u. 11 BauGB)

**FIRSTRICHTUNG DES HAUPTGEBÄUDES**

ALB - DONAU - KREIS  
STADT LAICHINGEN

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"PICHLERSTRASSE"**

Anzeigeverfahren durchgeführt  
am 25. 1. 1995  
Landesamt

ALB - DONAU - KREIS