

**Stadt Laichingen  
Gemarkung Laichingen**



**Bebauungsplan**

**2. Änderung  
„Industriegebiet Ost“**

**Stadt Laichingen  
Gemarkung Laichingen  
Alb-Donau-Kreis**

**Satzungen zum Bebauungsplangebiet 2. Änderung „Industriegebiet Ost“,  
Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen**

**1.) Satzung über den Bebauungsplan 2. Änderung „Industriegebiet Ost“,  
Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen**

**2.) Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan 2. Änderung „Industriegebiet Ost“,  
Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen**

In seiner öffentlichen Sitzung am 21.07.2014 hat der Gemeinderat der Stadt Laichingen nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan 2. Änderung „Industriegebiet Ost“, Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen als Satzung beschlossen und gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden – Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden – Württemberg in der jeweils gültigen Fassung die Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 74 Abs. 7 S. 1 und S. 2 Landesbauordnung (LBO) als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Planzeichnung mit dem Datum vom 21.07.2014 maßgebend.

**§ 2**

**Bestandteile der Satzung über den Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan besteht aus:

Der Planzeichnung (Teil A) vom 21.07.2014 und den Festsetzungen zum Bebauungsplan im Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 21.07.2014.

**§ 3**

**Bestandteile der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

Der Planzeichnung (Teil A) vom 21.07.2014 und den Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan im Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 21.07.2014.

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB treten die Satzung über den Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan in Kraft.

Ausgefertigt:

Laichingen, den 24.07.2014

  
Martin Schwenkmezger  
Stv. Bürgermeister



## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. BEBAUUNGSPLAN 2. ÄNDERUNG „INDUSTRIEGEBIET OST“

#### STADT LAICHINGEN GEMARKUNG LAICHINGEN

#### ALB – DONAU – KREIS

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGB I S. 1509).

#### 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 BauGB und BauNVO)**
  - 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)**
    - 1.1.1 **Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)**  
Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
      - 1.1.1.1 **Zulässig sind:**
        1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
        2. Tankstellen
    - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)**
      - 1.2.1 **Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

### 1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO) - siehe Einschrieb im Lageplan -

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten) zulässig.

### 1.2.3 **Geschossflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO) - siehe Einschrieb im Lageplan -

### 1.3 **Bauweise** (§ 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise - Gebäudelänge nicht begrenzt.

### 1.4 **Garagen und Nebenanlagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

### 1.5 **Sichtfelder** (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen sind von Bäumen und Sträuchern sowie weiteren Anlagen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten bzw. freizumachen.

### 1.6 **Leitungsrechte und Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB und § 21 BauGB)

LR 1 zugunsten der Stadt betr. Herstellung und Wartung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen und Versorgungsanlagen.

LR 2 zugunsten der EVS

Nutzungen auf den Leitungsrechten sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

### 1.7 **Öffentliche Grünfläche** (§ 9 (1) 15 BauGB)

Entlang der Straße K 7423 sind an den gekennzeichneten Stellen Baumreihen anzupflanzen entsprechend Pflanzgebot 1. Es ist ein maximaler Abstand zwischen den Bäumen von 10 m einzuhalten. Vom Fahrbahnrand ist aus Verkehrssicherheitsgründen ein Mindestabstand von 7,50 m einzuhalten.

Im Bereich der Schutzstreifen der Freileitungen sind mindestens 4 – reihige Strauchhecken entsprechend Pflanzgebot 2 anzulegen.

Die vorhandenen Bäume und die vorhandenen Hecken entlang der L 230 sind entsprechend Pflanzbindung 1 und 2 zu erhalten. Die übrigen Flächen sind als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 (1) 20 BauGB)

### Maßnahme 1: Baufeldräumung

Vor Beginn der Bauarbeiten muss sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Die Maßnahme ist durch eine fachkundige Person auszuführen und zu dokumentieren. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Nester gefunden werden, muss der Beginn der Bauarbeiten bis zum Abschluss der Brut- und Aufzuchtzeit zurückgestellt werden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

### Maßnahme 2: Versickerung von Niederschlagswasser:

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswassers der Dachflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser und belasteten Niederschlagswassers der Hofflächen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs versickert werden.

Hofflächen im Industriegebiet sind wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) zu befestigen und an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Zur Ansaat der Versickerungsmulde ist autochthones Saatgut aus regionalen Beständen zu verwenden. Durch geeignete Pflegemaßnahmen, wie Verzicht auf Düngung und jährliche zweimalige Mahd mit Entfernung des Mähguts ist die Entwicklung artenreicher Bestände zu gewährleisten. Die Entwässerung ist in den Bauvorlagen darzustellen.

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

### Pflanzgebot 1: Baumreihe

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume entsprechend der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können parallel zur Straße verschoben werden. Der Abstand zur K 7423 muss nach der Richtlinie zum Schutz vor Baumunfällen der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen mindestens 7,50 m betragen.

### Pflanzgebot 2: Strauchhecken

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind mehrreihige Strauchhecken aus einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten entsprechend der Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Krautsaum vorzusehen, der nur alle 2-3 Jahre abschnittsweise zu mähen ist.

## 1.10 Flächen für die Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 (1) 25b BauGB)

### Pflanzbindung 1: Laubbäume

Die gekennzeichneten Laubbäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch gebietsheimische, großkronige Laubbäume zu ersetzen. Der Abstand zur L 230 muss dann nach der Richtlinie zum Schutz vor Baumunfällen der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen mindestens 7,50 m betragen.

**Pflanzbindung 2: Wildgehölzhecken**

Die gekennzeichneten Wildgehölzhecken einschließlich des fragmentierten Steinriegels im Bereich des Parkplatzes sind zu schützen und über geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

**1.11 Verbindlich zu beachtende Pflanzliste****Artenliste 1: Baumreihen**

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn (in Sorten)	-	Acer platanoides
Bergahorn (in Sorten)	-	Acer pseudoplatanus
gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Prunus padus

**Artenliste 2: Strauchhecken**

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Heckenrose	-	Rosa canina
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus

**Artenliste 3: Einzelbäume**

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

**1.12 Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Anpassungen der bestehenden Geländeoberflächen zur Herstellung des Straßenkörpers in Form von Böschungen sind zu dulden.

## **2 Hinweise**

### **2.1 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Blaubeuren/Gerhausen" (Weitere Schutzzone, Zone III A). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 03.12.2003 sind zu beachten. Das Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe ist verboten, sofern nicht geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorschriften der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAWs)" vom 11.02.1994 in der jeweils geltenden Fassung angewendet werden und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Ausnahme innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

### **2.2 Bodenschutz**

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, Lärmschutzwälle, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.). Die Hinweise der Informationsschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" sind zu beachten.

### **2.3 Altlasten**

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau umgehend zu benachrichtigen.

### **2.4 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Um Planungssicherheit zu gewährleisten und um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, empfehlen sich archäologische Voruntersuchungen.

### **2.5 Entwässerung**

Der L 230 und der K 7423 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

**2.6 Kosten für Immissionsschutz**

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 230 und der K 7423, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landes- und Kreisstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

**2.7 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Im Bereich des Straßenkörpers der L 230 und der K 7423 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Landesstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Alb-Donau-Kreis vorgenommen werden.

**2.8 Schutzstreifen**

Der in der Planzeichnung ausgewiesene Schutzstreifen (22 Meter links und rechts der Leitungsachse) ist von der Bebauung freizuhalten. Untergeordnete Nutzungen (Stellplätze, Lagerflächen, Versickerungs- und Maßnahmenflächen etc.) sind jeweils mit dem Netzbetreiber im Genehmigungsverfahren abzustimmen. Bei Anpflanzungen im Bereich des Schutzstreifens mit Bäumen und Sträuchern muss stets ein Mindestabstand von 5 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung eingehalten werden.

**3. Empfehlungen****3.1 Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 15° auf baulichen Anlagen mit mehr als 25 m<sup>2</sup> Grundfläche extensiv zu begrünen; d.h. Substratstärke 5 - 20 cm, flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat.

**3.2 Fassadenbegrünung**

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



**SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)****2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 2. ÄNDERUNG „INDUSTRIEGEBIET OST“****STADT LAICHINGEN GEMARKUNG LAICHINGEN****ALB – DONAU – KREIS**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)

**Bisherige Festsetzungen:**

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf pro Baugrundstück 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden, nicht auf deren Dächern zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen und Anbauten sind Werbeanlagen zulässig sofern sie die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände sind auf der zur Landesstraße zugewandten Seite unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Auf den nach § 9 (1) (10) BauGB freizuhaltenen Flächen sind Werbeanlagen ebenfalls nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der eigenen Leistung angebracht werden.

**2. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

**3. Ordnungswidrigkeiten**

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

1. Werbeanlagen
2. Dachdeckung

Ausgefertigt:

Laichingen, den 24. JULI 2014

*K. Schwenkmeier*  
Schwenkmeier

Klaus Kaufmann

1. stv. Bürgermeister



*C. Künster*  
Clemens Künster

Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister

Freier Architekt + Stadtplaner SRL

**VERFAHRENSVERMERKE****1. BEBAUUNGSPLAN 2. ÄNDERUNG „INDUSTRIEGEBIET OST“****UND****2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 2. ÄNDERUNG „INDUSTRIEGEBIET OST“****STADT LAICHINGEN GEMARKUNG LAICHINGEN****ALB – DONAU – KREIS****Aufstellungsbeschluss**

16.09.2013

- Öffentliche Bekanntmachung

19.09.2013

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

09.10.2013 – 08.11.2013

Infoveranstaltung

08.10.2013 18.00 – 19.00 Uhr

- Öffentliche Bekanntmachung

19.09.2013

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange

09.10.2013 – 08.11.2013

**Auslegungsbeschluss**

17.03.2014

- Öffentliche Bekanntmachung

21.03.2014

- Öffentliche Auslegung

31.03.2014 – 05.05.2014

**Satzungsbeschluss**

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

21.07.2014

Ausgefertigt:

Laichingen, den

24. JULI 2014

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

A. str. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung 31. JULI 2014

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Laichingen, den

31. JULI 2014

A. str. Bürgermeister