

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ERBISGRUBE“

#### STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG MACHTOLSHEIM

#### 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 : 1:000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.2007 (BGBl. Teil I Nr. 64 vom 27.12.2006)
- **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. 1991 I. S. 58).

#### Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten 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 (2) BauNVO)**
    - 1.1.1 **Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
    - 1.1.1.1 **Zulässig sind:**
      - Wohngebäude,
      - Geschäfts- und Bürogebäude,
      - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - Sonstige Gewerbebetriebe,
      - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
      - Gartenbaubetriebe.

#### **1.1.1.2 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

Folgende in § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

#### **1.1.2 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

##### **1.1.2.1 Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

##### **1.1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

##### **1.1.2.3 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

##### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Höhe über Normal Null festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (über Normal Null - ü.N.N. entspricht der Meereshöhe). Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdach bis zur Oberkante der Attika, bei Satteldach bis zur Firsthöhe, bei Pultdach bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max. über NN) um bis zu 6,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten) zulässig.

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

**1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 9 (1) 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**1.7 Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Laichingen bzw. des Versorgungsträgers.

**1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**

**Versickerung und Rückhaltung (Retentionsfläche)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

- Die im Lageplan eingetragene Fläche dient als Anhaltspunkt -

Zur Erhöhung der Retentionsfähigkeit und zur Rückhaltung des im Geltungsbereich anfallenden, oberflächlich abgeleiteten Niederschlagswassers ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche ein Retentionsbodenfilter und Rückhaltebecken zu erstellen, über das das Niederschlagswasser gesammelt, zurückgehalten und verzögert versickert werden kann.

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

### **Maßnahme 1: Streuobstwiese**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ortstypische Hochstamm-Obstbäume im Abstand von ca. 8-10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut aus regionalen Beständen zu verwenden. Zur Verbesserung des Angebots an Lebensräumen sind auf 5 % der Fläche zusätzliche Kleinstrukturen wie kurze Steilböschungen, Steinriegel oder Holzstapel einzubringen bzw. durch entsprechende Pflegemaßnahmen wie extensive Nutzung von Altgrasstreifen zu entwickeln. Durch geeignete Pflegemaßnahmen wie Verzicht auf Düngung und jährliche zweimalige Mahd mit Entfernung des Mähguts ist die Entwicklung und der Erhalt als Streuobstwiese sicher zu stellen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist zu lässig.

### **Maßnahme 2: Artenschutz**

Vor der Entfernung von Gehölzbeständen muss durch Kontrolle sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Eine Entfernung von Gehölzbeständen während der Vegetationszeit sollte generell vermieden werden.

### **Maßnahme 3: Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt aufzufangen und auf dem Baugrundstück zu versickern.

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

### **Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecke**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine mehrreihige, geschlossene Wildgehölzhecke aus ausschließlich gebietsheimischen Sträuchern sowie Bäumen 2. Ordnung in Einzel- und Gruppenpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Zufahrten und Zugangsbereiche innerhalb dieser Flächen sind zulässig. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Im Bereich von Leitungen (Leitungsrecht) dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

## **1.11 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)**

### **Pflanzbindung 1: Heckenbiotop**

Das gekennzeichnete Heckenbiotop ist zu schützen und über geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

## **1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Lautern" (Weitere Schutzzone, Zone III).

### **2.2 Erdaushub**

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

### **2.3 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

### **2.4 Denkmalschutz, Archäologische Fundstellen**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

### **2.5 Landwirtschaftliche Immissionen**

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist teilweise von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Mit Immissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (Staub, Lärm, Geruch) ist zu rechnen.



## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET ERBISGRUBE“

#### STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG MACHTOLSHEIM

#### 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 : 1:000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 885/900)

#### **Bisherige Festsetzungen:**

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)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

2. **Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Für Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen dürfen reflektierende oder leuchtende Materialien nicht verwendet werden.

Der Hellbezugswert von Außenanstrichen (Wert der Lichtmenge, die von der Oberfläche reflektiert wird) darf 70 % nicht überschreiten.

3. **Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**  
Einfriedigungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Gitterdrahtzäunen und nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m plus Übersteigschutz zulässig. Sie müssen von landwirtschaftlichen Wegen und Flächen mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen. Die Einzäunung ist ohne Sockel auszuführen.

**4. Versorgungsleitungen (74 (1) 5 LBO)**

Die Verkabelung der Elektroanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

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

Neue Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**6. Ordnungswidrigkeiten**

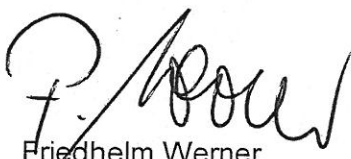
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Gestaltung der baulichen Anlagen
3. Einfriedigungen
4. Versorgungsleitungen
5. Niederspannungsfreileitungen

Ulm, den 15.12.2008

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

Laichingen, den 15.12.2008

  
Friedhelm Werner  
Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE****1. BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ERBISGRUBE“****UND****2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET ERBISGRUBE“****STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG MACHTOLSHEIM****ALB – DONAU – KREIS**

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	21.01.2008
- Öffentliche Bekanntmachung	23.01.2008

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	23.01.2008
- Informationsveranstaltung	31.01.2008
- Einsichtnahme und Erörterung	01.02.2008 – 18.02.2008

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	01.02.2008 – 03.03.2008
--	-------------------------

<b>Auslegungsbeschluss</b>	14.04.2008
- Öffentliche Bekanntmachung	16.04.2008
- Öffentliche Auslegung	24.04.2008 – 26.05.2008

<b>Erster erneuter Auslegungsbeschluss</b>	21.07.2008
- Öffentliche Bekanntmachung	30.07.2008
- Öffentliche Auslegung	07.08.2008 – 08.09.2008
	01.09.2008 – 01.10.2008

<b>Satzungsbeschluss</b>	15.12.2008
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit Erlass Nr. \_\_\_\_\_ abgeschlossen

Ausgefertigt:

Laichingen, den 15.12.2008

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

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Laichingen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister