



## SCHRIFTLICHER TEIL (Teil B)

### BEBAUUNGSPLAN "FORSTSTRASSE / SILCHERWEG"

#### 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), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
- **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).
- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

#### Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten 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 i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauGB)**

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)**

**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

GRZ: 0,4

**1.2.2 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Teilgebiet WA<sub>1</sub> und WA<sub>3</sub>:

GFZ: 0,8

Teilgebiet WA<sub>2</sub>:

GFZ: 0,6

**1.2.3 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**

Teilgebiet WA 1:

Traufhöhe (TH max.) 6,80 m

Firsthöhe (FH max.) 11,00 m

Teilgebiet WA 2:

Traufhöhe (TH max.) 3,90 m

Firsthöhe (FH max.) 8,50 m

Teilgebiet WA 3:

Traufhöhe (TH max.) 6,80 m

Firsthöhe (FH max.) 9,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) (Rohfußbodenhöhe) bis zum Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut.

Die Firsthöhe wird ab Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut beider Dachflächen gemessen.

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

o = offene Bauweise

- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Grenzen gelten nur für die Hauptbaukörper der Gebäude. Das Überschreiten dieser Grenze wird allgemein zugelassen:
- für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten;
- bei Vorbauten wie Wänden, Erkern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten, wenn die Baugrenze nicht breiter als 5 m und nicht mehr als 1,5 m überschritten wird;
- bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten), wenn sie nicht mehr als 2,0 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.
- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten.  
Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (mit dem Dachvorsprung 0,50 m).  
Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und offene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.
- 1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -
- 1.7 Leitungsrecht (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -  
LR 1: Leitungsrecht zugunsten der EnBW (Stromversorgung).  
LR 2: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Laichingen zur Führung einer Wasserleitung.  
LR 3: Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Flst.1042 zur Abführung von Abwasser
- 1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**
- Pflanzgebot 1: Standortgerechte Sträucher**  
Entlang den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke ist eine zweireihige, geschlossene Hecke mit standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 1, beidseitig in einer Breite von jeweils 1,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten.  
Ausgenommen sind Grenzen zwischen Gärten der Reihenhaushausgruppen. Entlang diesen Grundstücksgrenzen ist eine einreihige, geschlossene Hecke mit standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 1, in einer Breite von 0,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten.  
Zufahrten sind davon ausgenommen.

### **Pflanzgebot 2: Laubbäume in den Gärten**

Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbaum der Pflanzenliste 2 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **1.9 Pflanzenliste**

### **Pflanzenliste 1: Standortgerechte Sträucher**

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsch	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

### **Pflanzenliste 2: Standortgerechte Bäume**

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelkirsche	Prunus avium
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica

- 1.10 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.

- 1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN. Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbarbargrundstücken enthalten müssen. Abweichungen von +/- 0,3 m sind zulässig.

Der Planeinschrieb der EFH definiert bei Geschossversätzen den höhergelegenen Teil. Beträgt der Geschossversatz entsprechend dem Gelände Verlauf mehr als 75 cm, so kann die im Plan festgesetzte EFH um maximal 50 cm angehoben werden.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Kabeltrassen**

Die EnBW weist darauf hin, nach DIN 1998 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten sind.

### **2.2 Grundwasserschutz / Wasserversorgung**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Blaubeuren-Gerhausen.

### **2.3 Altlasten**

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Telefon (0731) 185-1561 oder 1562, sofort zu benachrichtigen.

### **2.4 Archäologische Funde**

Aus dem Planungsgebiet sind Funde von Feuersteingräten bekannt, die auf einen Lagerplatz mittelsteinzeitlicher Jäger und Sammler hinweisen (vgl. Liste arch. KD Laichingen Nr. 7).

Vorab bedürfen die Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung - insbesondere der Oberbodenabtrag - der archäologischen Überwachung. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen.

Sollten archäologische Funde oder Befunde angetroffen werden, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

### **2.5 Versickerung von Oberflächenwasser**

Sollte sich beim Baugrubenaushub herausstellen, dass die geologischen Verhältnisse eine Versickerung erlauben, wird empfohlen Zisternen und Teiche zur Rückhaltung und oberflächigen Versickerung von Oberflächenwasser einzurichten.

## **3. Nachrichtliche Übernahme**

Gemäß § 9 (6) BauGB wird auf das archäologische Kulturdenkmal Laichingen Nr. 7 (vgl. Liste arch. KD) hingewiesen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (7) LBO) ZUM  
BEBAUUNGSPLAN "FORSTSTRASSE / SILCHERWEG"  
STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS**

**1. Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)**  
- Satteldach -

Winkelbauten und Nebengiebel sind zulässig, wenn die Firstrichtung und Traufkante des Hauptbaukörpers vorherrschend bleibt. Von Winkelbauten und Nebengiebeln darf die festgesetzte Traufhöhe überschritten werden.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen.

Für Garagen und Nebengebäude wird wie für die Hauptgebäude die Dachform festgesetzt, zulässig sind auch Flachdächer.

**2. Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Teilgebiet WA 1:

Satteldach, Dachneigung 30° - 45°

Teilgebiet WA 2:

Satteldach, Dachneigung 30° - 35°

Teilgebiet WA 3:

Satteldach, Dachneigung 30° - 35°

Werden Garagen und Nebengebäude in gleicher Firstrichtung an das Hauptgebäude angebaut, so ist für sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu wählen, sofern es sich nicht um ein Flachdach handelt.

**3. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun zugelassen. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

**4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)**

Pro Gebäude sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen. Pro Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten / Dacheinschnitte darf 2/3 der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten, Hausgruppen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung unter 35° unzulässig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 1,00 m an den Ortgang heranreichen. Gauben sind nur im unteren Dachbereich (Traufbereich) zulässig. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.



5. **Liegende Dachfenster** (§ 74 (1) 1 LBO)  
Liegende Dachflächenfenster sind so anzuordnen, dass auf derselben Dachseite liegende Fenster die gleiche Höhe haben und auf der gleichen Höhe eingebaut sind.
6. **Ausgestaltung der unbebauten Flächen** (§ 74 (1) 3 LBO)  
Mit den Einfriedigungen einschließlich der Begrünung ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.  
  
Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.  
  
Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen etc.) anzulegen.  
  
Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.
7. **Einfriedigungen** (§ 74 (1) 3 LBO)  
Einfriedigungen sind nur als Hecken, Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig.  
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf die Höhe von 0,70 m nicht übersteigen.
8. **Erdaushub** (§ 74 (3) LBO)  
Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muß auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden. Erlaubt das anstehende Gelände keinen vollständigen Wiedereinbau des Erdaushubs, kann der Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager oder Erddeponien zugelassen werden.
9. **Höhenlage des Geländes** (§ 74 (1) 3 LBO)  
Geländeänderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände dürfen grundsätzlich das Maß von 1,50 m nicht überschreiten und müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeboischt werden.
10. **Außenantennen** (§ 74 (1) 4 LBO)  
Auf jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage (herkömmliche Antennen einschließlich Parabolspiegel) zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.
11. **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)  
Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Aufgestellt: Reutlingen, den 11.09.2000

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

**VERFAHRENSVERMERKE    SCHRIFTLICHER TEIL UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
**BEBAUUNGSPLAN "FORSTSTRASSE / SILCHERWEG"**  
**STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	17.04.2000
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	19.04.2000
BÜRGERBETEILIGUNG	
- INFORMATIONSVERANSTALTUNG	27.04.2000
- EINSICHTNAHME	28.04.2000 - 12.05.2000
BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	20.04.2000 - 19.05.2000
AUSLEGUNGSBESCHLUSS	10.07.2000
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	13.07.2000
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	21.07.2000 - 21.08.2000
SATZUNGSBESCHLUSS	11.09.2000

**AUSGEFERTIGT:**

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

LAICHINGEN, DEN 20.09.2000

  
BÜRGERMEISTER



**ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG**

23. Sep. 2000

DAMIT WURDE DER BEBAUUNGSPLAN  
RECHTSVERBINDLICH

LAICHINGEN, DEN 23. Sep. 2000

  
BÜRGERMEISTER

