

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AM LAGER“

STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG FELDSTETTEN

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 : 1000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- **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 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1.1 Zulässig sind:

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

1.1.1.2 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,

1.1.1.3 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 mit GH max. 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 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.5 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.5.1 Private Grünflächen:

Die gekennzeichneten Grünflächen sind als naturnahe Wiesen- und Weideflächen zu pflegen und zu erhalten.

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

1.6.1 Maßnahme 1: 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.

1.6.2 Maßnahme 2: Versickerung und Rückhaltung

Zur Rückhaltung des im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen Rückhalte- und Versickerungsmulden zu erstellen, über die das Niederschlagswasser der Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und versickert werden kann.

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

1.7.1 Pflanzbindung 1: Gehölzflächen

Die gekennzeichneten Gehölzflächen sind zu erhalten. Über geeignete Pflegemaßnahmen ist ihr Laubholzanteil langfristig auf mindestens 50 % zu erhöhen.

1.7.2 Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecke

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige, geschlossene Wildgehölzhecke aus ausschließlich gebietsheimischen Sträuchern sowie Bäumen 2. Ordnung in Einzel- und Gruppenpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten.

1.7.3 Pflanzgebot 2: Straßenbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baustandorte dienen als Anhaltspunkt und können verschoben werden

1.8 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.

1.9 Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Innerhalb des Anbauverbotsstreifens an der Bundesstraße B 28 und an der Kreisstraße K 7423 sind Hochbauten nicht zulässig. Innerhalb des Anbauverbotsstreifens an der Bundesstraße B 28 und der Kreisstraße K 7423 sind jegliche Formen von Werbeanlagen nicht zulässig.

Die Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

1.10 Bereich ohne Aus- und Einfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)

An dem gekennzeichneten Bereich im Lageplan ist eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße bzw. Kreisstraße nicht zulässig.

1.11 Leitungsrecht (§ 9 (1) 13, 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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

LR 1 = überörtliche 20 kV-Freileitung

Innerhalb des Schutzstreifens, „Leitungsrecht“, ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw.

Änderung des Geländeniveaus nur nach Prüfung durch das zuständige Versorgungsunternehmen möglich. (Breite des Leitungsrechts: je 10,0 m links und rechts der Leitungssachse)

2. Hinweise

2.1 Immissionen

Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich der überörtlichen Straße B 28. Der Straßenbaulastträger ist nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutz) zu beteiligen.

2.2 Landwirtschaftliche Emissionen:

Aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flurstücken ist mit Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) aus der Bewirtschaftung zu rechnen.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Blaubeuren/Gerhausen" (Weitere Schutzzone, Zone IIIA).

2.6 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. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AM LAGER“

STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG FELDSTETTEN

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 : 1000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 10.11.2009 (GBl. S. 615) und Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814).“

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. **Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
Für Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen dürfen reflektierende oder leuchtende Materialien nicht verwendet werden.
2. **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:
 1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Ulm, den 19.04.2010


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

Laichingen, den 19.04.2010


Friedhelm Werner
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE**1. BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AM LAGER“****UND****2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET AM LAGER“****STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG FELDSTETTEN****ALB – DONAU – KREIS****Aufstellungsbeschluss**

21.07.2008

- Öffentliche Bekanntmachung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung

23.07.2008

- Informationsveranstaltung

31.07.2008

- Einsichtnahme und Erörterung

01.08.2008 - 18.08.2008

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

01.09.2008 - 01.10.2008

Auslegungsbeschluss

15.12.2008

- Öffentliche Bekanntmachung

17.12.2009

- Öffentliche Auslegung

29.12.2008 – 29.01.2009

Erneuter Auslegungsbeschluss

16.11.2009

- Öffentliche Bekanntmachung

19.11.2009

- Öffentliche Auslegung

30.11.2009 - 30.12.2009

Satzungsbeschluss

19.04.2010

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

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

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungspla-
nes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem
Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungs-
gemäß durchgeführt.

Laichingen, den

26.04.2010



Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvor-
schriften rechtsverbindlich

Laichingen, den _____

Bürgermeister