

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET MACHTOLSHEIM OST", GEMARKUNG MACHTOLSHEIM

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS, GEMARKUNG MACHTOLSHEIM



Der Geltungsbereich wird durch das Planzeichen im Lageplan begrenzt.

Lageplan M 1 : 500

Für die planungsrechtlichen 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.
Juli 2001 (BGBl. I. S. 1950, 2013).
- **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).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen gemeindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Zulässig sind bei Einzelhandelsbetrieben (gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO) nur die nicht innenstadtrelevanten Sortimente Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorrad-zubehör, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind gemäß § 8 (2) i. v. m. § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten und bestimmten nicht innenstadt-relevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

1.1.1.3 Innenstadtrelevante Sortimente gemäß 1.1.1.2 sind:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren, Sportbekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

1.1.1.4 Bestimmte nicht innenstadtrelevante Sortimente gemäß 1.1.1.2 sind:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegender Absatz an gewerbliche Verwendung)
- Holz, Bauelemente z.B. Fenster und Türen, Baustoffe, Sanitär / Fliesen, Installationsmaterial, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenmöbel, Gartenhäuser, Gewächshäuser u.a.

1.1.1.5 Randsortimente

Innenstadtrelevante, branchentypische Randsortimente sind in den zulässigen Verkaufsflächen gemäß 1.1.1.1 bis zu einer maximalen Fläche von 10% der zulässigen Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

1.1.1.6 Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche einschließlich Vorkassenzone und Verkaufsfläche im Freien mit Ausnahme der Kundensozialräume (WC und ähnliches).

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Traufhöhe (TH max.) 7,00 m

Gebäudehöhe (GH max.) 11,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH bis zur Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.

Die Gebäudehöhe wird ab Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH bis zur Oberkannte Gebäude gemessen.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,00 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten) zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

abweichend von der offenen Bauweise sind die Gebäudelängen nicht beschränkt, im übrigen gelten die Vorschriften für die offene Bauweise

1.4 Sichtfelder (§ 9 (1) 10 und 11 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen sind von Bäumen und Sträuchern sowie weiteren Anlagen über 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten und freizumachen.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Wildhecke und Steinriegel

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Wildhecke aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind nährstoffarm zu halten, zur Schaffung von Lebensräumen für Reptilien und Kleinsäuger ist zusätzlich ein ca. 30 cm starke Schicht aus Lesesteinen aus ortstypischem Jurakalk aufzubringen.

Maßnahme 2: Streuobstwiese

In den nicht für Versorgungszwecke benötigten Flächen des gekennzeichneten Bereiches ist eine Streuobstwiese mit regionalen Hochstamm-Obstsorten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahme 3: Pkw-Stellplätze und Zufahrten

Die Pkw-Stellplätze und Zufahrten der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen, sofern dort keine Umlade- und Wartungsarbeiten stattfinden.

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

Pflanzgebot 1: Straßenbäume entlang des Treffensbucher Wegs

Entlang des Treffensbucher Wegs sind auf privater Fläche hochstämmige Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*) mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan vorgegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Abweichung um bis zu 2,00 m ist zulässig.

Pflanzgebot 2: Wildhecke

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine 2-3 reihige, geschlossene Wildhecke aus ausschließlich standorttypischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 laufende Meter Länge der Pflanzung müssen dabei mindestens 10 Bäume verwendet werden. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren und müssen mindestens 2 m Abstand zur Grenze aufweisen.

Pflanzgebot 3: Bäume auf den Stellplatzflächen

Zur Begrünung von Stellplätzen ist pro 8 Plätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche muss mindestens 6.00 m² betragen, befahrbare Abdeckungen der Baumscheiben (Baumroste) sind zulässig

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

Pflanzbindung 1: Gehölzflächen

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzflächen sind zu schützen und durch geeignete Pflege- und Verjüngungsmaßnahmen als Wildhecken zu erhalten.

Pflanzliste 1: standortgerechte Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Weichselkirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Pflanzliste 2: standortgerechte Sträucher

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

2. Hinweise und Empfehlungen

2.1 Dach- und Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, Garagenflachdächer extensiv zu begrünen, d.h. Substrataufbau 5 - 20 cm stark.

Es wird empfohlen, Außenwände mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begründen.

2.2 Sonnenenergie

Es wird empfohlen, die Möglichkeiten der Sonnenenergie zu nutzen.

2.3 Meldepflicht von Bodenfunden

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG B.W.).

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 1 BauGB).

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauG).

2.5 Wasserversorgung

Das Baugebiet befindet sich in der Zone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes ZV Ulmer Alb. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 19.02.1993 sind einzuhalten.

2.6 Altlasten

Im betrachteten Gebiet wurden die altlastenverdächtigen Flächen erhoben. Danach sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

Sollten während der Aushubarbeiten unerwartete Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, Geruchsbelästigungen o.ä.), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis Tel. 0731-185 1562, sofort zu benachrichtigen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 Abs. 7 LBO)

ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET MACHTOLSHEIM OST“, GEMARKUNG MACHTOLSHEIM

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS, GEMARKUNG MACHTOLSHEIM

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen gemeindlichen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**


Es sind Flachdächer, Sheddächer, Pultdächer und Satteldächer bis 30°
Dachneigung zugelassen.

Bei Vorhaben nach § 8 (3) 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und
Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber u.a.) ist eine Dachneigung
von 20° - 40° zulässig.

2. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind in den Grünflächen ausgeschlossen. Die Gesamtfläche aller
Werbeanlagen darf pro Baugrundstück 20m² nicht überschreiten. Eine einzelne
Werbeanlage darf nicht größer als 10m² sein.

Aufgestellt: Reulingen, den 17.12.2001


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



VERFAHRENSVERMERKE

- BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET MACHTOLSHEIM OST",
GEMARKUNG MACHTOLSHEIM
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET MACHTOLSHEIM OST",
GEMARKUNG MACHTOLSHEIM

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS, GEMARKUNG MACHTOLSHEIM

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	28.04.1997
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	03.05.1997
BÜRGERBETEILIGUNG	
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	03.05.1997
- INFORMATIONSVERANSTALTUNG	15.05.1997
- EINSICHTNAHME / ERÖRTERUNG	16.05.1997 - 30.05.1997
BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	30.04.1997 - 30.05.1997
AUSLEGUNGSBESCHLUSS	10.09.2001
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	14.09.2001
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	24.09.2001 - 24.10.2001
SATZUNGSBESCHLUSS	17.12.2001

AUSGEFERTIGT:

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

LAICHINGEN, DEN 08. JAN. 2002


BÜRGERMEISTER

15. JAN. 2002



ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

DAMIT WURDE DER BEBAUUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH

LAICHINGEN, DEN 15. JAN. 2002


BÜRGERMEISTER

