

## 1. Schriftlicher Teil (Teil B)

### Bebauungsplan 11. Änderung „Südost und Krähenlau“

### Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, Alb-Donau-Kreis

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) vom 29.02.2016 und dem schriftlichen Teil (Teil B) vom 29.02.2016.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt (Lageplan M 1 : 500). Die Änderungen gelten nur in diesem Bereich.

#### Änderungstextteil in der Fassung vom 29.02.2016

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südost und Krähenlau“ in Kraft seit 22.09.1981.

#### Der Bebauungsplan „Südost und Krähenlau“ in Kraft seit 22.09.1981, wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

##### Ergänzung

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

a = abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise dürfen die Gebäude einseitig an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden.

#### **4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)**

##### Alter Text: Höhenlage der Gebäude (§ 111 LBO)

Bei Wohngebäuden ist die Traufhöhe über dem bergseitigen Gelände max. 6,0m zulässig.

##### Neuer Text:

geneigte Dächer:

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max.: 12,00 m

TH (Traufhöhe) max.: 7,50 m

Flachdach:

GH (Gebäudehöhe) max.: 7,50 m

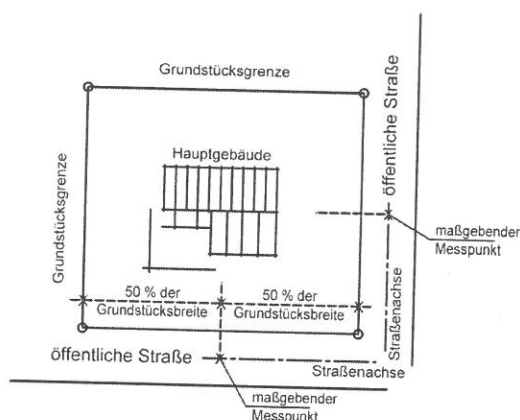
Die Firsthöhe wird ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen. (Satteldach).

Die First- bzw. Gebäudehöhe bei anderen Dachformen wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. (vergl. Höhenlage der baulichen Anlage).

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

#### 4.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 1,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.



Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.

**Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Schriftlichen Teils (Teil B) des Bebauungsplans „Südost und Krähenlau“ in Kraft seit 22.09.1981**

## **2. Hinweise**

### **2.1. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Blaubeuren Gerhausen“ Schutzzone IIIA. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

### **2.2 Errichtung von Erdwärmekollektorenanlagen**

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.

### **2.3 Bodenschutz**

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu befestigenden oder zu bebauenden Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder eignet sich dieser nicht zum Massenausgleich (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

**Schriftlicher Teil (Teil B)****2. Örtliche Bauvorschriften****11. Änderung „Südost und Krähenlau“****Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, Alb-Donau-Kreis**

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt (Lageplan M 1 : 500). Die Änderungen gelten nur in diesem Bereich.

**Änderungstextteil in der Fassung vom 29.02.2016**

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südost und Krähenlau“ in Kraft seit 22.09.1981.

**Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen****„Südost und Krähenlau“**

in Kraft seit 22.09.1981 werden wie folgt geändert:

**1. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)**Alter Text:

- 1.1. Wohngebäude  
Satteldach von 28° - 33° Dachneigung

- 1.2. Gebäude für Gewerbe- und Industriegebiete.  
Es sind Flachdächer, Sheddächer, Pultdächer und Satteldächer bis 15° Dachneigung zugelassen. Ausnahmsweise sind weitere Dachformen zugelassen, wenn es die besondere Betriebsform erfordert.

- 1.2.1 Zur Dachdeckung darf kein helles glänzendes Material verwendet werden.

Neuer Text:

Im Planungsbereich sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.  
Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:  
DN min. 20°

Pultdächer (einseitig geneigte Dächer):  
DN 5° bis 15°

Die festgesetzten bzw. zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig. Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

Zur Dachdeckung darf kein helles glänzendes Material verwendet werden.

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

**3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) LBO)**

Alter Text: Dachaufbauten sind bei Wohnhäusern mit Satteldach unzulässig

Neuer Text:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern ab 35° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang entfernt sein. Dacheinschnitte mit Breiten von über 2,50 m sind zu untergliedern; sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

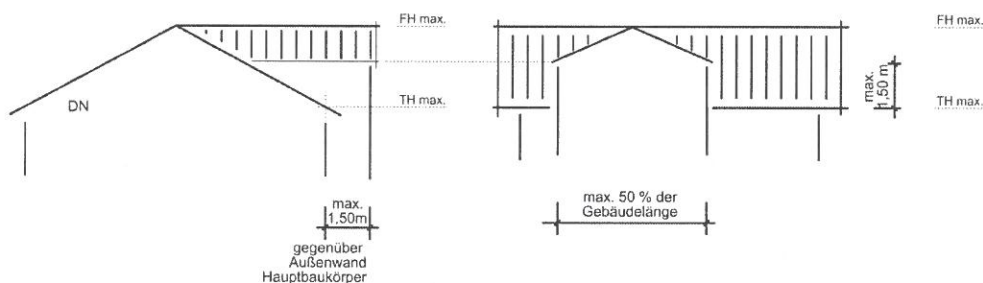
Ergänzung:

**16. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)**

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel



**Im Übrigen gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Südost und Krähenlau“, in Kraft seit 22.09.1981**

Ausgefertigt:

Laichingen, den

01. März 2016

Reutlingen, den 29.02.2016

Klaus Kaufmann  
Bürgermeister



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

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan

#### 11. Änderung „Südost und Krähenlau“

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften

#### 11. Änderung „Südost und Krähenlau“

Stadt Laichingen, Alb-Donau-Kreis

### Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

23.11.2015

26.11.2015

07.12.2015 - 07.01.2016

### Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

29.02.2016

Ausgefertigt:

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

Laichingen, den

01. März 2016

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

14. April 2016

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Laichingen, den

14. April 2016

Bürgermeister