

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN "VI. ÄNDERUNG SÜDOST UND KRÄHENLAU"

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan 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 Festsetzungen zum Bebauungsplan 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) BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE 1) (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) 1-4 BauNVO

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

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 Motorradzubehör, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse und die bestimmten nicht innenstadtrelevanten Sortimente gemäß 1.1.4.



1.1.1.2 Nicht zulässig sind

1.1.1.2.1 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (5) BauVNO i. V. mit § 1 (9) BauVNO nicht zulässig.

1.1.1.2.2 Nutzungen gemäß § 8 (3) 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (3) 1-2 BauNVO

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

Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener genehmigter Vergnügungsstätten, die unzulässig wären, sind auf dem Bestandsgrundstück ausnahmsweise zulässig, sofern keine Nutzungsänderungen damit verbunden sind. (§1(10) BauNVO)

1.1.2 Gewerbegebiet (GE 2) (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 Zulässig sind

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) 1-4 BauNVO

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

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 Motorradzubehör, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind

1.1.2.2.1 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten und bestimmten nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (5) BauVNO i. V. mit § 1 (9) BauVNO nicht zulässig.

1.1.2.2.2 Nutzungen gemäß § 8 (3) 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (3) 1-2 BauNVO

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



1.1.3 **Innenstadtrelevante Sortimente gemäß 1.1.1.2.1 und 1.1.2.2.1**

Innenstadtrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung 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

1.1.4 **Bestimmte nicht innenstadtrelevante Sortimente gemäß 1.1.1.2.1 und 1.1.2.2.1**

Bestimmte nicht innenstadtrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung 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, Badeinrichtungen und -ausstattungen, 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.

1.1.5 **Randsortimente**

Innenstadtrelevante, branchentypische Randsortimente sind in den zulässigen Verkaufsflächen gemäß 1.1.1.1 und 1.1.2.1 bis zu einer maximalen Fläche von 10 % der zulässigen Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

1.1.6 **Verkaufsfläche**

Verkaufsfläche gemäß 1.1.5 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 in Verbindung mit § 16 - 21 a BauNVO)**

1.2.1 **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 **Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 **Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

In allen Teilgebieten sind zwei Vollgeschosse zulässig

Zahl der Vollgeschosse = II

Gebäudehöhe (GH max.) 16,00m



Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern gemessen an der Schnittkante zwischen Außenwand und der Dachhaut, bei anderen Dachformen am First.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 in Verbindung mit § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

a = abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO), die Gebäudelängen sind jedoch nicht begrenzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan ausgewiesenen Flächen im Bereich der Straßeneinmündungen (Sichtfelder) sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, auf Dauer freizuhalten bzw. freizumachen.

1.7 Leitungsrecht (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

LR 1: Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgungsträgers zur Herstellung und Wartung von Leitungen zur Stromversorgung

Das Leitungsrecht darf nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden. Die Schutzstreifenbreite beträgt jeweils 1m links und rechts der Kabel.

Die Kabeltrassen sind in einer Breite von 2,50 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Bepflanzungen freizuhalten.



1.8 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Auf der Versorgungsfläche des Umspannwerkes sind nur der Stromversorgung dienende Anlagen zulässig.

1.9 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.

1.10 Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)

- siehe Eintrag im Lageplan-

Im betrachteten Gebiet „VI. Änderung Südost und Krähenlau“ wurden bei der flächendeckenden historischen Erhebung (HISTE) altlastenverdächtige Flächen erhoben. Danach ist nach derzeitigem Stand folgender Altstandort bekannt: Altablagerung „Geislinger Straße 36“ unter der Objekt-Nr. 01415 (mit „B“ bewertet). 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 0731/185-15610. 1562, sofort zu benachrichtigen.

2. Hinweise

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Das Baugebiet befindet sich in der Zone III A des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Gerhausen.



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "VI. ÄNDERUNG SÜDOST KRÄHENLAU"

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS



Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

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 dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
Es sind Flachdächer, Sheddächer, Pultdächer und Satteldächer bis 15° Dachneigung zulässig. Bei Vorhaben nach § 9 (3) 1 und 2 BauNVO ist eine Dachneigung von 20°-40° zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Dachformen zugelassen, wenn es die besondere Betriebsform erfordert.
2. **Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**
Zur Dachdeckung dürfen keine hellen, glänzenden Materialien verwendet werden.
3. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**
Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf pro Baugrundstück 20 m² nicht überschreiten. Eine einzelne Werbeanlage darf nicht größer als 10 m² sein.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
4. **Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Die nicht befestigten Flächen sind entlang von Verkehrsflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
PKW-Stellplätze sind sofern dort keine Umlagerungs- und Wartungsarbeiten stattfinden, mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.
5. **Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Zur Absicherung von Betriebsgebäuden und Lagerflächen sind Drahtzäune in Höhe bis zu 2,0 m erlaubt. Ihr Abstand von der öffentlichen Fläche muß mindestens 1,0 m betragen. Die Zäune sind unter Berücksichtigung der Sichtfelder und der Übersichtlichkeit der Straße mit Hecken und Buschgruppen einzupflanzen.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in das Gelände einzumodellieren. Im Baugesuch ist der natürliche Geländeverlauf und sein Endzustand darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Anpassung des Geländes an die Verkehrsflächen und zur Gewährleistung der Entwässerungsmöglichkeiten zulässig.

7. Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)

Neue Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Aufgestellt: Reutlingen, den 04.03.2002

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



VERFAHRENSVERMERKE

1. BEBAUUNGSPLAN "VI. ÄNDERUNG SÜDOST UND KRÄHENLAU"

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "VI. ÄNDERUNG SÜDOST UND KRÄHENLAU"

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	26.04.1999
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	28.04.1999
BÜRGERBETEILIGUNG	
- INFORMATIONSVERANSTALTUNG	06.05.1999
- EINSICHTNAHME / ERÖRTERUNG	07.05.1999 – 21.05.1999
BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	04.05.1999 – 04.06.1999
AUSLEGUNGSBESCHLUSS	05.11.2001
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	08.11.2001
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	19.11.2001 – 19.12.2001
SATZUNGSBESCHLUSS	04.03.2002

AUSGEFERTIGT:

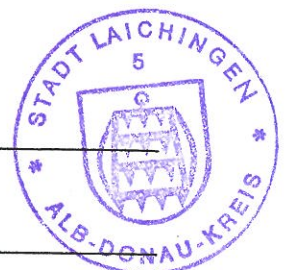
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

LAICHINGEN, DEN

15. MRZ. 2002


BÜRGERMEISTER

21. MRZ. 2002



ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

DAMIT WURDE DER BEBAUUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH

LAICHINGEN, DEN

21. MRZ. 2002


BÜRGERMEISTER

