

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. BEBAUUNGSPLAN "LINDENSTEIG III", GEMARKUNG LAICHINGEN

#### 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 4 (2) 1-3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

### 1.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) BauGB und §§ 19, 20 BauNVO)

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,5

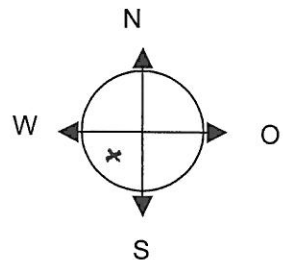
## 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)

Bei Pultdächern darf der First nur im westlichen und südlichen Bereich der Windrose, d.h. nicht an den nördlichen oder östlichen Grundstücksgrenzen liegen.



## 1.5 Flächen für Garagen (§ 9 (1) BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m). Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

## 1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 13, 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

LR = Leitungsrechte z. G. d. Stadt Laichingen zur Herstellung und Wartung von Abwasseranlagen und z. G. d. Albwerk GmbH & Co. Zur Verlegung und Betrieb von Niederspannungskabeln.

Die Leitungsrechte dürfen nicht mit bauliche Anlagen überbaut werden. Die Trassen sind in einer Breite von 1,50 m links und rechts der Leitungen von Bepflanzungen freizuhalten.

## 1.8 Versorgungsflächen für Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

### 1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen auszubilden. Die angegebene Bepflanzung soll mindestens zur Hälfte aus standorttypischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 zusammengesetzt sein.

#### V - Verkehrsgrün

Die an den Straßen bzw. den Fuß- und Radwegen gelegenen, gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiesenflächen mit zweimaliger Mahd pro Jahr, ohne Verwendung von Düngemitteln, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Grundstückszufahrten muss die Überfahrbarkeit zu den Erschließungsstraßen von maximal 5,00 m pro Grundstück gewährleistet sein.

### 1.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

#### Maßnahme 1: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Aufnahme, Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sind innerhalb der gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen Versickerungs- und Verdunstungsmulden bzw. -flächen zu erstellen, über die das Niederschlagswasser der an das Trennsystem angeschlossenen Baugrundstücke gesammelt und versickert werden kann.

Den Versickerungsmulden (bzw. dem Geländewasserkanal) darf kein Niederschlagswasser von metallgedeckten Dachflächen (Kupfer, Zink, Blei) zugeleitet werden. Verschmutztes Niederschlagswasser von öffentlichen Straßenflächen ist über den Mischwasserkanal abzuleiten.

Sofern bei der Regenwassernutzung über Zisternen ein sog. Erstverwurf oder Filterabschlag vorgesehen ist, sollte dieses stärker verschmutzte Dachwasser dem Mischkanal zugeleitet werden.

#### Maßnahme 2: Stellplätze

Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Schotterrassen o.ä. zu befestigen.

#### Maßnahme 3: Verpflanzung von Wildhecken

Die vorhandene, ca. 80 m lange Wildhecke im Bereich der Flurstücke 2749 und 2749/1 ist auf Stock zu setzen. Die Wurzelstöcke sind danach an die gekennzeichneten Bereiche innerhalb des Grünzugs als einreihige Hecke zu verpflanzen.

### 1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB)

#### Pflanzgebot 1: Straßenbäume entlang der äußeren Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraßen Lindensteig und Verbindungsstraße „V“ sind hochstämmige Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart muss durchgehend Winterlinde (*Tilia cordata*) sein. Die für die Pflanzung vorgesehenen Flächen zwischen Straße und Gehweg sind als Rasenflächen auszubilden. Eine seitliche Abweichung der Baumstandorte ist zulässig.

#### Pflanzgebot 2: Straßenbäume entlang der inneren Erschließungsstraßen

Entlang der inneren Erschließungsstraßen sind hochstämmige Laubbäume mit mindestens 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart muss durchgehend Stadtlinde (*Tilia cordata* 'Greenspire') sein. Eine seitliche Abweichung der Baumstandorte ist zulässig.

**Pflanzgebot 3: Wildhecken und Steinriegel**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Wildhecken aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind nährstoffarm zu halten, zur Schaffung von Lebensräumen für Reptilien und Kleinsäuger ist zusätzlich in einzelnen Abschnitten eine ca. 30 cm starke Schicht aus Lesesteinen aus ortstypischem Jurakalk aufzubringen.

**Pflanzgebot 4: Feldgehölz**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein lichtetes Feldgehölz aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind nährstoffarm zu halten, um auch die langfristige Entwicklung einer typischen Krautschicht zu ermöglichen.

**Pflanzgebot 5: Laubbäume in den Gärten**

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

**Pflanzenliste 1: Standortgerechte Bäume**

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Stieleiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

**Pflanzenliste 2: Standortgerechte Sträucher**

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Hundsrose	-	Rosa canina
Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

**1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)**

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 Nachbargrundstücken enthalten müssen. Abweichungen von + 0,3 m sind zulässig. Unterschreitungen der angegebenen EFH sind unzulässig.

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

**2. Hinweis**

**2.1 Grundwasserschutz / Wasserversorgung**

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

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "LINDENSTEIG III", GEMARKUNG LAICHINGEN

#### 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 Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Traufhöhe	(TH max.)	4,00 m
Firsthöhe	(FH max.)	8,50 m

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

Die Firsthöhe wird ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut beider Dachflächen gemessen.

Die Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 50 % der Gebäudelänge bis zu 1,50 m überschritten werden.

Bei Quer- und Zwerchgiebeln kann die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten, nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten und der First des Querbaus mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegt.

- 2 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.

Die Dächer der Hauptgebäude sind auszuführen als:

Satteldächer	(Dachneigung 30° bis 45°)
Pultdächer	(Dachneigung von 15° bis 25°)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.



Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand vom Ortgang von mindestens 2,00 m einhalten.

Die Dächer der freistehenden Garagen und Nebenanlagen sind auszuführen als:

Flachdach

Satteldach (Dachneigung 30° bis 45°)

Pultdach (Dachneigung 15° bis 25°)

Geneigte Dächer der Garagen und Nebenanlagen sollten sich an der Dachneigung des Hauptgebäudes orientieren. Die Dächer der Grenzgaragen dürfen auch als Walmdach ausgeführt werden.

**3 Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Zur Dacheindeckung sind Betondachsteine und Dachziegeln zulässig. Es dürfen keine hellen, glänzenden Materialien verwendet werden.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren) sind zulässig.

**4 Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Die unterirdische Verkabelung der Elektrohausanschlüsse und der fernmeldetechnischen Versorgung ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

**5 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die Höhe der Einfriedungen wird entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,00 m festgesetzt, wobei die Fußmauer bis 0,30 m Höhe einzurechnen ist. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen.

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind entweder als heimische Hecken oder als Maschendraht-, Drahtgitter-, Knotengitter- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

**6 Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Gehölzen, Pflanzen und Bäumen durchzuführen.

**7 Gestaltung der Stellplätze und Garagenzufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)**

Nicht überdachte Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässigem Pflaster, anzulegen.

**8 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 10 und 74 (3) 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1,00 m zulässig. Der Anschluss an die Nachbargrundstücke ist dabei besonders zu berücksichtigen.

Aufgestellt: Reulingen, den 04.03.2002

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

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. BEBAUUNGSPLAN "LINDENSTEIG III", GEMARKUNG LAICHINGEN

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "LINDENSTEIG III"; GEMARKUNG LAICHINGEN

#### STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	10.09.2001
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	13.09.2001
BÜRGERBETEILIGUNG	
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	13.09.2001
- INFORMATIONSVERANSTALTUNG	20.09.2001
- EINSICHTNAHME / ERÖRTERUNG	21.09.2001 – 05.10.2001
BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	21.09.2001 – 22.10.2001
AUSLEGUNGSBESCHLUSS	17.12.2001
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	20.12.2001
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	28.12.2001 – 28.01.2002
SATZUNGSBESCHLUSS	04.03.2002

#### AUSGEFERTIGT:

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

LAICHINGEN, DEN 15. 04.2002

WERNER, BÜRGERMEISTER



#### ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

07. JUNI 2002

DAMIT TRETEN DER BEBAUUNGSPLAN UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IN KRAFT

LAICHINGEN, DEN 07. JUNI 2002

WERNER, BÜRGERMEISTER

