

Schriftlicher Teil (Teil B.1)

1. Bebauungsplan „Sontheimer Straße“

Stadt Laichingen, Gemarkung Suppingen, 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 1:500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten 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 Mischgebiet (MI) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe.
- Vergnügungsstätten.

Folgende in § 6 (3) BauNVO genannten 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)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 (3) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

Die Gebäudehöhe bei Flachdach- und Pultdachbauten wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

Walm- und Satteldach

TH (Traufhöhe) max.: 6,50 m

FH (Firsthöhe) max.: 10,00 m

Pultdach:

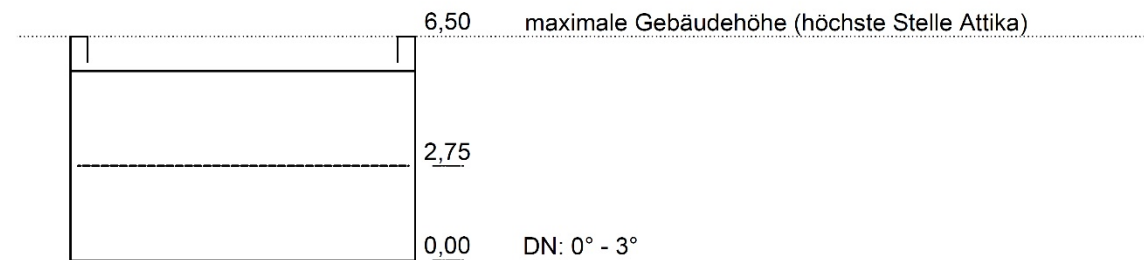
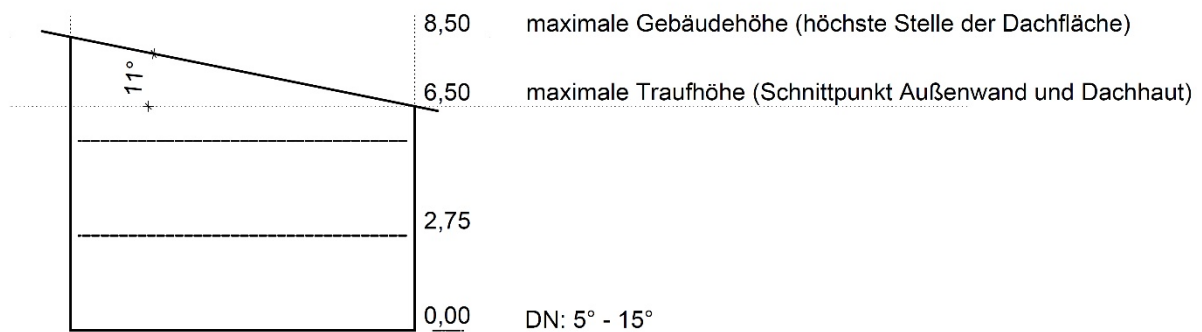
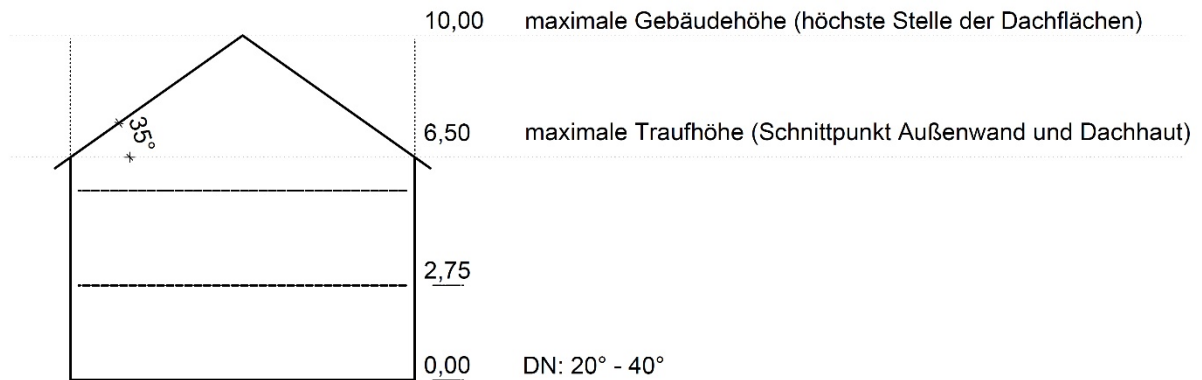
TH (Traufhöhe) max.: 6,50 m

GH (Gebäudehöhe) max.: 8,50 m

Flachdach

GH (Gebäudehöhe) max.: 6,50 m

Gebäude- und Traufhöhen



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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

o = offene Bauweise:

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 und § 23 BauNVO)

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

1.5 **Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (der Versorgung dienende Nebenanlagen).

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrten der Grundstücke sind so anzuordnen und zu dimensionieren, dass der gewerbliche Verkehr (z.B. Anlieferfahrzeuge) auf dem Grundstück parken bzw. wenden kann.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Kellergaragen sind nicht zulässig.

1.6 **Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und der privaten Hofflächen muss auf den eigenen Grundstücken breitflächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht versickert werden. Die Art und Größe der Fläche der Versickerung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Sollte mittels eines Baugrundgutachtens festgestellt werden, dass eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist, so ist zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen der Bau von ökologischen Entwässerungssystemen mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem vorgeschrieben. Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Retentionsvolumen vorzusehen (pro 100 m² abflusswirksame nicht begrünte Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 2 m³ bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s). Wird der Nachweis einer gleichwertigen Alternative erbracht, können andere Rückhalteanlagen zugelassen werden.

Die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung ist zulässig. Werden Regenwasserspeicher/Zisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese der Stadt Laichingen und dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt, ergänzend zur Darstellung in den Bauvorlagen, schriftlich zu melden.

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

Maßnahme 1: Artenschutz

Gehölzfällungen und Gebäudeabbruch dürfen ausschließlich zwischen November und Ende Februar bei Frosttemperaturen erfolgen, alternativ können die Fällungen nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten auch in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Maßnahme 2: Dachbegrünung

Zum Schutz vor starker Erwärmung und zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind Dachflächen bis 15° Neigung dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.

Maßnahme 3: Nistgelegenheiten

An der verbleibenden Garage auf Flurstück 124/2 und an der Grenzmauer der Scheune des Flurstücks 124/1 sind insgesamt 5 Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu unterhalten, bevor die Gebäude abgebrochen werden. Die Ausflughöffnungen sind nach Norden oder Osten auszurichten. Anbringungshöhe 2,2 bis 3,5 m.

Zur dauerhaften Sicherung des Fortbestandes geeigneter Nist- und Quartierplätze für gebäudenutzende Vogel- und Fledermausarten sind an den neuen Gebäuden mindestens je 3 geeignete Niststeine in der Fassade oder nutzbare Spalten und Hohlräume an der Traufe oder unter den Abdeckprofilen von Dachabschlüssen anzubringen. Die Nist- und Quartierhilfen sind an den wetterabgewandten und nicht zu stark besonnten Fassaden anzubringen. Weitere Informationen und Anwendungsbeispiele finden sich unter: www.artenschutz-am-haus.de

1.8**Planexterne Ausgleichsmaßnahmen****Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Planexterne Ausgleichsmaßnahme E1- Streuobstwiese

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind auf den Flurstücken 124/1 außerhalb des Geltungsbereichs 1 200 m² Streuobstwiesen anzulegen.

Es sind Hochstämme folgender Obstsorten zu verwenden:

Apfelsorten

Boiken
Engelsberger
Gehrsers Rambur
Hauxapfel
Jakob Fischer
Rote Sternrenette
Schöner aus Nordhausen
Schöner aus Herrnhut
Welschisner

Birnensorten

Fässlesbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne
Walnuss als Sämling oder Sorte
Speierling
Vogelkirsche
Mehlbeere

Die Bäume sind in einem Raster von 15 * 10 m zu pflanzen.

Das Grünland der Streuobstwiese ist extensiv zu bewirtschaften. Die Regelbewirtschaftung besteht auf allen Flächen in einer ein- bis zwei-schürigen Mahd mit Nutzung bzw. abräumen des Mähgutes. Der Erste Schnitt erfolgt zur Blüte der bestandbildenden Gräser (Anfang bis

Ende Juni). Erhaltungsdüngungen mit betriebseigenem Wirtschaftsdünger sind zulässig (max. alle zwei Jahre 100 dt/ha Festmist in Herbstaus-bringung oder bis zu 20 m³/ha verdünnte Gülle [TS-Gehalt etwa 5 %] nicht zum ersten Aufwuchs) (MLR 2019). Diese Düngung ist aber am Aufwuchs zu orientieren und bei beginnender Gräserdominanz oder Zunahme der Nährstoffzeiger auszusetzen. Bei zu starker Wüchsigkeit ist in den ersten Jahren ein vorlaufender Schröpfungsschnitt bei einer Aufwuchshöhe von 10-15 cm im Frühjahr durchzuführen (KAPFER 2010). Das Schnittgut ist abzuräumen.

Alternativ kann ein Mähweidesystem mit Frühjahrsvorweide etabliert werden. Die Flächen sind dazu in der Regel bis in das erste Mai-Drittel mit Jungvieh- oder Mutterkuhherden kurzzeitig (wenige Tage) mit hoher Besatzdichte kräftig zu beweiden (KAPFER 2010). Anschließend erfolgt nach einer ca. 6- bis 8-wöchigen Weideruhe eine, je nach Wüchsigkeit, bis zu zweischürige Mahd.

Darüber hinaus wird ein Anteil von 5 684 Ökopunkten (ÖP) der Maßnahme 01 des Ökokontos der Stadt Laichingen zugeordnet.

1.9 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Baumpflanzungen

Je angefangene 400 m² des Baugrundstücks ist ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung mit mindestens 14 – 16 cm Stammumfang oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum mit mindestens 10 – 12 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzstandorte sind variabel. Es sind Bäume der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	-	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	-	(<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche	-	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogel-Kirsche	-	(<i>Prunus avium</i>)
Trauben-Eiche	-	(<i>Quercus petraea</i>)
Mehlbeere	-	(<i>Sorbus aria</i>)
Schwedische Mehlbeere	-	(<i>Sorbus intermedia</i>)
Winter-Linde	-	(<i>Tilia cordata</i>)

Obsthochstämme in Sorten

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

Pflanzbindung 1: Haselhecke

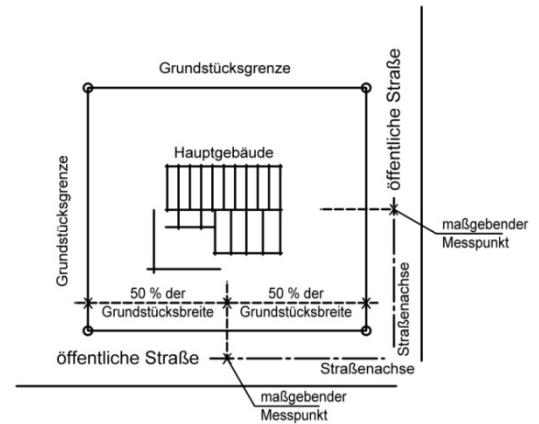
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von bedeutenden Lebensräumen sind die im Plan gekennzeichnete Haselhecke dauerhaft zu erhalten. Ein abschnittsweises auf den Stock setzen der Haselhecke ist in drei Abschnitten mit zeitlichem Abstand von mindestens 5 Jahren zulässig. Während der Bauzeit auf den angrenzenden Grundstücken, muss die Haselhecke, mit einem Bauzaun vor Beschädigungen geschützt werden.

1.11 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 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. Bei längeren Grundstücken ist mit der Maximallänge von der seitlichen Grundstücksgrenze ausgehend zu messen, auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des Gebäudes liegt.



Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen. Die EFH und der geplante Geländeverlauf sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (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 (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.2 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.

2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

2.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Merowingerzeitliches Reihengräberfeld“ (Listennr. 1). Bei Baumaßnahmen in den 1960er Jahren entdeckter Reihengräberfriedhof der Merowingerzeit (5.-7. Jh. n. Chr.) enthalten. Die Grenzen des Gräberfeldes sind nicht genauer bekannt. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen (Oberbodenabtrag) ist das Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) Denkmalpflege zu unterrichten.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. **mehrere Monate** in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. 0711 904 45 142; Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de).

2.5 **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III und IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets Blaubeuren – Gerhausen (WSG-Nr.: 425201, Status: festgesetzt).

Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 03.12.2003 sind einzuhalten.

2.6 **Landwirtschaftliche Immissionen**

Aufgrund der bestehenden Baugenehmigungen ohne landwirtschaftliche Tierhaltungen, der bereits genehmigten Nutzungsänderungen, der bereits abgelaufenen, zeitlich begrenzten Tierhaltungsgenehmigungen und den eingeholten Tierhaltungsverzichtserklärungen zu den umliegenden Grundstücken gibt es in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets keine Tierhaltungen und landwirtschaftliche Nebenanlagen, die bei der Ermittlung der GIRL-Werte berücksichtigt werden müssten. Somit kann aufgrund der Erhebungen der für ein Mischgebiet geltende Immissionswert nach der Geruchsimmissionsrichtlinie auch nicht überschritten werden.

An das Plangebiet grenzen westlich landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen entstehen. Negative Auswirkungen, auch auf Solarmodule, die durch die landwirtschaftliche Produktion entstehen können, sind zu dulden.

2.7 **Immissionsschutz – stationäre Geräte**

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und

Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen. Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

2.8 Entwässerung

Der bestehende Kanal in der Sontheimer Straße hat eine Tiefe von ca. 2,50 -2,80 m. Die Entwässerung der Kellergeschosse ist somit im Freispiegel nicht gegeben.

2.9 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen-Felsenkalke-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf die Lage innerhalb der Schutzzone IIIA des rechtskräftig abgegrenzten Wasserschutzgebiets Blauberuren/Gerhausen (WSG. Nr.: 425 215) wird hingewiesen. Laut dem Arbeitsblatt W101 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) geht von der Ausweisung neuer Baugebiete in der Schutzgebietszone IIIA ein hohes Gefährdungspotential für das Grundwasser aus. Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst- Kluftgrundwasserleiter. Demnach ist von einem komplizierten Fließgeschehen entlang von Klüften, Spalten und Hohlräumen auszugehen, wobei sehr hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten vorliegen können. Für solche Grundwasserleiter wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karstgrundwasserleiter auch von Bereichen innerhalb der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Schriftlicher Teil (Teil B.2)

2. Örtliche Bauvorschriften „Sontheimer Straße“

Stadt Laichingen, Gemarkung Suppingen, 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 1:500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen:

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
2. **Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**
Dacheindeckungen dürfen nur aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien ausgeführt werden. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.
Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.
Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metaldeckungen zulässig.
Dachbegrünung ist bei Dächern bis 15° Dachneigung auszuführen.
Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Von diesen dürfen keine Reflexionen auf die angrenzende Bundesstraße ausgehen. Sie sind in der Neigung des Daches oder bei Flachdächern aufgeständert zu erstellen. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.
3. **Dachaufbauten (§ 74 (1) LBO)**
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Gaubenfirst beträgt mindestens 0,60 m. Der Gaubenabstand vom Ortgang (mit Dachvorsprung) muss mindestens 2,00 m betragen.
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
4. **Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Einfriedungen müssen zum Fahrbahnrand und zu landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 1,00 m einhalten und dürfen an öffentlichen Flächen max. 1,50 m hoch sein.

-
5. **Müllbehälterabstellplätze** (§74 (1) 3 LBO)
Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum z. B. durch Eingrünungen abzuschirmen.
6. **Versorgungsleitungen** (74 (1) 5 LBO)
Sämtlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
7. **Abstandsflächen der Gebäude** (§ 74 (1) 7 LBO)
Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,50 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.
Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.
8. **Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke** (§ 74 (3) LBO)
Bei der Gestaltung der Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Sie müssen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
9. **Stellplatzherstellung** (§ 74 (3) LBO)
Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Waschen von Fahrzeugen sowie das Lagern und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Bei gewerblich genutzten Grundstücken sind Hofflächen vor Hallentoren als Umschlagplätze von wassergefährdenden Stoffen einzustufen. Diese müssen wasserundurchlässig befestigt (Asphalt, Beton) und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
10. **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:
1. Dachform und Dachneigung
 2. Dacheindeckungen
 3. Dachaufbauten
 4. Einfriedungen
 5. Müllbehälterabstellplätze
 6. Versorgungsleitungen
 7. Abstandsflächen von Gebäuden
 8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
 9. Stellplatzherstellung

Reutlingen, den 11.10.2021

Laichingen, den 11.10.2021

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

Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke**1. Bebauungsplan „Sontheimer Straße“**

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Sontheimer Straße“**Stadt Laichingen, Gemarkung Suppingen, Alb-Donau-Kreis****Aufstellungsbeschluss**

08.02.2021

- Öffentliche Bekanntmachung

11.02.2021

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

19.02.2021 – 19.03.2021

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

19.02.2021 – 19.03.2021

Auslegungsbeschluss

26.07.2021

- Öffentliche Bekanntmachung

29.07.2021

- Öffentliche Auslegung

09.08.2021 – 10.09.2021

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

11.10.2021

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

Ausgefertigt:

Laichingen, den _____

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

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Laichingen, den _____

Bürgermeister