

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN "1. Änderung THOMASWIESEN", GEMARKUNG LAICHINGEN STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS



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 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 Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen gemeindlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
Die in § 4 (3) genannten Ausnahmen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

1.1.2.1 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 gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen gemäß § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten).
Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten und bestimmten nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

1.1.3.1 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.

1.1.3.2 Nicht zulässig gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten).
Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten und bestimmten nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

1.1.4 Innenstadtrelevante Sortimente gemäß 1.1.2.2 und 1.1.3.2 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

1.1.5 Bestimmte nicht innenstadtrelevante Sortimente gemäß 1.1.2.2 und 1.1.3.2 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.

1.1.6 **Randsortimente**

Innenstadtrelevante, branchentypische Randsortimente sind in den zulässigen Verkaufsflächen gemäß 1.1.2.1 und 1.1.3.1 bis zu einer maximalen Fläche von 10% der zulässigen Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

1.1.7 **Verkaufsfläche**

Verkaufsfläche gemäß 1.1.6 ist die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche einschließlich Vorkassenzone und Verkaufsfläche im Freien mit Ausnahme der Kundensozialräume (WC und ähnliches).

1.2 **Grund- und Geschossflächenzahl**

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.3 **Zahl der Vollgeschosse**

(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 und 20 (1) BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -
- a = abweichende Bauweise

Die maximale Gebäudelänge wird auf 18 m begrenzt, ansonsten gelten die Bestimmungen für die offene Baugrenze.

1.5 Einfahrtbereiche (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereiche können entsprechend der Ausführungsplanung verschoben werden. Sie gelten nur für den Bereich der Parkplätze. Im übrigen Geltungsbereich keine Einschränkungen der Einfahrtbereiche.

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 jeder sichtbehindernden Nutzung, Einfriedung und Bepflanzung zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten und freizumachen. Ausnahmsweise kann innerhalb der Sichtfelder ein hochstämmiger Laubbaum zugelassen werden, sofern seine Krone höher als 2,50 m ist.

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Laichingen zur Führung eines Abwasserkanals.

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

1.8.1 Pflanzgebot 1 - Hochstämmige Laubbäume entlang der äußeren Erschließung

Entlang der äußeren Erschließungsstraße (Weite Strasse) sind auf öffentlicher Fläche hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 2 mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart muß durchgehend *Tilia cordata* "Erecta" (Schmalkronige Winterlinde) sein.

1.8.2 Pflanzgebot 2 - Hochstämmige Laubbäume entlang der inneren Erschließung

Entlang der inneren Erschließungsstraßen (Straße A und B) sind auf öffentlicher Fläche hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 2 mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart muß durchgehend *Tilia cordata* "Greenspire" (Stadtlinde) sein.

1.8.3 Pflanzgebot 3 - Bepflanzung an den Parzellengrenzen

Entlang der den Erschließungsstraßen abgewandten Grundstücksgrenzen sind auf einer Breite von jeweils 1 m und auf 60 % der Länge der Grenze den privaten Flächen standortgerechte Sträucher der Pflanzenliste 1 und pro Baugrundstück 1 Obstbaum der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.4 Pflanzgebot 4 - Friedhofsvorplatz

Am Friedhofseingang ist auf öffentlicher Fläche als Großbaum eine *Tilia cordata* (Winterlinde) mit mindestens 25/30 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Pflanzfläche muß mindestens 10 m² betragen.

1.8.5 Pflanzgebot 5 - Hecken

Entlang den Grenzen der Privatgärten zu den öffentlichen Erschließungsstraßen sind auf privater Fläche gleichmäßig geschnittene Hecken aus Liguster oder Hainbuche (Pflanzenliste 4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind einheitlich auf eine Höhe von 100 cm und eine Breite von 60 cm zu schneiden. Zugangs- und Zufahrtsbereiche in einer angemessenen Breite bleiben hiervon ausgenommen.

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

1.9.1 Pflanzbindung 1 - Erhalt der Birke vor dem Friedhof

Die vorhandene, im Plan gekennzeichnete Birke auf dem Friedhofsvorplatz ist zu schützen und zu erhalten. Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist der betroffenen Baum im gesamten Wurzelbereich durch einen 2 m hohen geschlossenen Bauzaun zu schützen.

1.10 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 - 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 |

Pflanzenliste 2 - Standortgerechte Bäume

| | | |
|-----------------------|---|---------------------|
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Spitzahorn | - | Acer platanoides |
| Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Birke | - | Betula pendula |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |
| Traubenkirsche | - | Prunus padus |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Silberweide | - | Salix alba |
| Mehlbeere | - | Sorbus aria |
| Vogelbeere | - | Sorbus aucuparia |
| Schwedische Mehlbeere | - | Sorbus intermedia |

Pflanzenliste 3 - Obstbäume

| | | |
|---------------------------|---|---------------------|
| Apfelbäume in Sorten | - | Halb-und Hochstämme |
| Birnenbäume in Sorten | - | Halb-und Hochstämme |
| Zwetschgenbäume in Sorten | - | Hochstämme |
| Mirabellenbäume in Sorten | - | Hochstämme |
| Kirschbäume in Sorten | - | Halb-und Hochstämme |
| Walnüsse | - | Halb-und Hochstämme |
| Speierling | - | Halb-und Hochstämme |

Pflanzenliste 4 - geschnittene Hecken

| | | |
|-----------------------|---|--------------------------------|
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Liguster | - | Ligustrum vulgare |
| Wintergrüner Liguster | - | Ligustrum vulgare "Atrovirens" |

1.11 Gebäudehöhe (§§ 16, 18 BauNVO)

Das Höchstmaß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Oberkante Dachhaut) ist an der Traufseite bis:

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Zahl der Vollgeschosse Z = I | mit 3,80 m |
| Zahl der Vollgeschosse Z = II | mit 6,50 m festgesetzt. |

1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

-siehe Einschrieb im Lageplan

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 +0,30 m sind zulässig. Unterschreitungen der angegebenen EFH sind unzulässig.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Im Plangebiet sind dem Landratsamt nach der Erhebung von 1995 keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen gelten jedoch als altlastverdächtig und stehen unter dem Verdacht, Bodenkontamination aufzuweisen. Es handelt sich hierbei um die Flächen mit den Objektnummern 01432, 01441 und 01509. Werden bei den Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt (z.B. Müllrückstände, Bodenverfärbungen, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Tel. 0731 / 185-1561 oder -1562 sofort zu benachrichtigen.

2.2 Versickerung von Oberflächenwasser

Sollte sich beim Baugrubenaushub herausstellen, dass die geologischen Verhältnisse eine Versickerung erlauben, wird empfohlen Zisternen und Teiche zur Rückhaltung und oberflächigen Versickerung von Oberflächenwasser einzurichten.

2.3 Mutterboden

Mutterboden ist getrennt zwischenzulagern und für die Gestaltung der Außenanlagen einzusetzen. Überschüssiger Mutterboden muß auf Oberbodendeponien gebracht werden.

2.4 Archäologische Funde (§ 20 DSchG)

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist 2 Wochen vorab dem Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, anzuzeigen. Sollten sich archäologische Spuren zeigen, ist die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

2.5 Wasserschutz

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

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (7) LBO) "1. Änderung THOMASWIESEN", GEMARKUNG LAICHINGEN

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS

Für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 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 Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen gemeindlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Stellplätze der Baugrundstücke und Stellplatzzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

2. Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO)

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 der Querbaus mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegt.

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

-siehe Einschrieb im Lageplan-

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Walmdächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Dachneigung (=30°-45°) auszuführen.

Die Dächer der freistehenden Garagen und Nebenanlagen sind als Flachdach oder als Satteldach oder Walmdach mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Dachneigung (=30°-45°) auszuführen.

Dachaufbauten dürfen $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand vom Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten.

4. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes Material zu verwenden.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

5. **Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind nicht zugelassen.

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

Das Gelände ist bis Höhe der Erschließungsstraßen aufzuschütten. Die Pflicht zur Aufschüttung gilt sinngemäß auch für die dazwischen liegenden Flächen.

Aufgestellt: Laichingen 22.04.2002



Walz

Amt für Bauwesen Umwelt-
schutz und Stadtentwicklung

VERFAHRENSVERMERKE

- BEBAUUNGSPLAN "1. ÄNDERUNG THOMASWIESEN", GEMARKUNG LAICHINGEN
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "1. ÄNDERUNG THOMASWIESEN", GEMARKUNG LAICHINGEN

STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS

| | |
|---|-------------------------|
| AUFSTELLUNGSBESCHLUSS | 23.07.2001 |
| - ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG | 26.07.2001 |
| BÜRGERBETEILIGUNG | |
| - INFORMATIONSVERANSTALTUNG | 02.08.2001 |
| - EINSICHTNAHME / ERÖRTERUNG | 03.08.2001 – 17.08.2001 |
| BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 30.07.2001 – 30.08.2001 |
| AUSLEGUNGSBESCHLUSS | 05.11.2001 |
| - ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG | 08.11.2001 |
| - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | 19.11.2001-19.12.2001 |
| SATZUNGSBESCHLUSS | 22.04.2002 |

AUSGEFERTIGT:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 22.04.2002. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

LAICHINGEN, DEN 29.04.2002


BÜRGERMEISTER



ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

28 JUNI 2002

DAMIT WURDEN DER BEBAUUNGSPLAN
UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
RECHTSVERBINDLICH

LAICHINGEN, DEN 28 JUNI 2002


BÜRGERMEISTER

