



19.06.2000
9833

SCHRIFTLICHER TEIL (Teil B)

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET HIMMELREICH"

STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG FELDSTETTEN, ALB-DONAU-KREIS

Der Geltungsbereich wird durch das Planzeichen im Lageplan begrenzt.

Lageplan M 1: 500

Für die planungsrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141).
- **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).
- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen gemeindlichen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind / zulässig ist:

1.1.1.1.1 Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wobei 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 zulässig sind.

1.1.1.1.2 Der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren auf einer untergeordneten Fläche ist zulässig.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind / nicht zulässig ist:

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

1.1.1.2.2 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten und bestimmten nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 Zulässig sind / zulässig ist:

1.1.2.1.1 Gewerbebetriebe aller Art, wobei 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 zulässig sind.

1.1.2.1.2 Der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren auf einer untergeordneten Fläche ist zulässig.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind / nicht zulässig ist:

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

1.1.2.2.2 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten und bestimmten nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Innenstadtrelevante Sortimente gemäß 1.1.1.2.2 und 1.1.2.2.2 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

1.1.4 Bestimmte nicht innenstadtrelevante Sortimente gemäß 1.1.1.2.2 und 1.1.2.2.2 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.

1.1.5 **Randsortimente**

Innenstadtrelevante, branchentypische Randsortimente sind in den zulässigen Verkaufsflächen gemäß 1.1.1.1.1 und 1.1.2.1.1. 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 (§ 16 - 21 a BauNVO)**

1.2.1 **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 **Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 **Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut bzw. bis zur Oberkante Firstziegel.

- 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- siehe Einschrieb im Lageplan -
a = abweichende Bauweise. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind die Gebäudelängen nicht begrenzt.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.
Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen der Fremdwerbung und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen und Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BauGB)**
- siehe Einschrieb im Lageplan -
Auf den, zugunsten von EVS und der Stadt (Leitungsrecht 1 und 2) sowie entlang der B 28 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen, sind Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.
Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen sind von Bäumen und Sträuchern sowie weiteren Anlagen über 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten bzw. freizumachen.
- 1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
Maßnahme 1: Halbtrockenrasen
Die gekennzeichneten Hangbereiche sind durch geeignete Maßnahmen in nährstoffarme, teilweise gehölzfreie Halbtrockenrasen zurückzuwandeln.
Dazu sind die Hybridpappeln zu fällen und auf ca. 50% der Fläche ist der Gehölzaufwuchs zu roden. Ablagerungen sind zu entfernen und über einen Zeitraum von 5 Jahren sind die Flächen 1-mal jährlich zu mähen einschließlich Abfuhr des Mähguts.
Maßnahme 2: Gewässer- und Bodenschutz
Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Schotterrasen o. ä. zu befestigen, sofern dort keine Umlade- bzw. Wartungsarbeiten stattfinden.
- 1.7 Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)**
- siehe Einschrieb im Lageplan -
LR 1: Leitungsrecht zugunsten der EnBW betr. Herstellung und Wartung von elektrischen Leitungen.
LR 2: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Laichingen betr. Herstellung und Wartung einer Wasserleitung DN 150.

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

Pflanzgebot 1 Straßenbäume entlang der B 28

Entlang der B 28 sind hochstämmige Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan vorgegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Abweichung um bis zu 2,00 m ist zulässig. Die Flächen unter den Bäumen sind als extensive Wiesenfläche anzusäen und zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 Straßenbäume im Wendehammer

Im Wendebereich der Straße "B" sind 3 hochstämmige Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 3 Obstbäume

Am Fuß des Trockenhangs sind ortstypische Hochstamm-Apfelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Grünordnungsplan bzw. im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Abweichung um bis zu 2,00 m ist zulässig. Die Flächen unter den Bäumen ist als extensive Wiesenfläche anzusäen und zu unterhalten.

Pflanzgebot 4 Gehölzriegel zur Landschaft

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein 2-3 reihiger Gehölzriegel aus ausschließlich standorttypischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung muß mindestens 70 % der Fläche einnehmen. Pro 100 laufende Meter Länge der Pflanzung müssen dabei mindestens 10 Bäume verwendet werden. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren und müssen mindestens 2 Meter Abstand zur Grenze aufweisen.

Pflanzgebot 5 Schlehengebüsch

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 1-2 reihige Gehölzriegel aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 80 % der Gehölze müssen dabei Schlehen (*Prunus spinosa*) sein.

Pflanzgebot 6 Gehölze auf den Baugrundstücken

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind einzelne Bäume und Strauchgruppen aus ausschließlich Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die restlichen Flächen sind als extensive Rasenflächen anzusäen. Die Gehölzgruppen müssen mindestens 20 % der Vegetationsfläche einnehmen, pro 100 m laufende Meter Grenzlinie müssen mindestens 3 Bäume gepflanzt werden. Ausgenommen sind alle Zugangs- und Zufahrtsbereiche zu den Grundstücken.

Pflanzgebot 7 Bepflanzung der Stellplatzflächen

Zur Begrünung der Stellplätze ist pro 8 Plätze ein hochstämmiger Laubbaum mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche muß mindestens 6,00 m² betragen. Befahrbare Abdeckungen der Baumscheiben (Baumroste) sind zulässig.

Pflanzgebot 8 Gehölzriegel zur Landschaft

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein 2-3 reihiger Gehölzriegel aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern der Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. die Bepflanzung muß mindestens 70% der Fläche einnehmen. Zaunanlagen sind in die Bepflanzung zu integrieren und müssen mindestens 2 Meter Abstand zur Grenze aufweisen.

Pflanzliste 1: Standortgerechte Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica

Pflanzliste 2: Standortgerechte Sträucher

Felsenbime	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Purpurweide	Salix purpurea
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum lantana

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

Das gekennzeichnete Ligustergebüsch ist zu erhalten. Die beiden Weiden innerhalb dieses Gebüsches sind jedoch zu entfernen und durch die Straßenbäume des Pflanzgebotes 1 zu ersetzen.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Um die wertvolle Ressource Boden zu schonen, sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

Bodenaushub hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden (z.B. an Böschungen, Lärmschutzwällen).

Mutterboden ist getrennt zwischenzulagern und für die Gestaltung der Aussenanlagen einzusetzen. Überschüssiger Mutterboden muß auf Oberbodendeponien gebracht werden. Bei Auf- und Abtrag von Rohboden ist ein Massenausgleich anzustreben.

Werden während der Aushubarbeiten außerhalb der altlastenverdächtigen Flächen Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, Geruchsbelästigungen o. ä.), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Tel. 0731/185-1561 oder 1562 sofort zu benachrichtigen.

2.2 Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalleile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

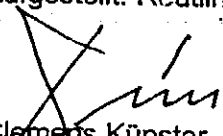
2.3 Grundwasserschutz

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

2.4 Schallimmissionen

Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulasträger ist aus diesem Grund nicht verpflichtet, sich an den Kosten eventuell notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutz) zu beteiligen.

Aufgestellt: Reutlingen, den 19.06.2000


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

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET HIMMELREICH"

VERFAHRENSVERMERKE

STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG FELDSTETTEN, ALB-DONAU-KREIS

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

09.11.1998

- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

12.11.1998

BÜRGERBETEILIGUNG

- INFORMATIONSVERANSTALTUNG

19.11.1998

- EINSICHTNAHME / ERÖRTERUNG

20.11.1998 - 04.12.1998

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

18.11.1998 - 18.12.1998

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

18.01.1999

- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

22.01.1999

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

01.02.1999 - 01.03.1999

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

08.11.1999

- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

13.11.1999

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

22.11.1999 - 06.12.1999

ZWEITER ERNEUTER
AUSLEGUNGSBESCHLUSS

- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

03.04.2000

19.04.2000

27.04.2000 - 11.05.2000

SATZUNGSBESCHLUSS

19.06.2000

AUSGEFERTIGT:

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

LAICHINGEN, DEN

20. Dez. 2000


BÜRGERMEISTER



ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

29. Dez. 2000

DAMIT WURDE DER BEBAUUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH

LAICHINGEN, DEN

29. Dez. 2000


BÜRGERMEISTER




ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (7) LBO) ZUM

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET HIMMELREICH"

STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG FELDSTETTEN, ALB-DONAU-KREIS

1. **Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**
Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen, nicht glänzenden Materialien einzudecken.
2. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**
Werbeanlagen sind in den öffentlichen Grünflächen ausgeschlossen. 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.

Aufgestellt: Reutlingen, den 19.06.2000


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