

**Schriftlicher Teil (Teil B.1)****Vorentwurf****1. Bebauungsplan „Steinge“****Stadt Laichingen, Gemarkung Feldstetten, 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)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**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,
- Schuppen und Lagergebäude.

**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,
- Gartenbaubetriebe.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.2.3 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:

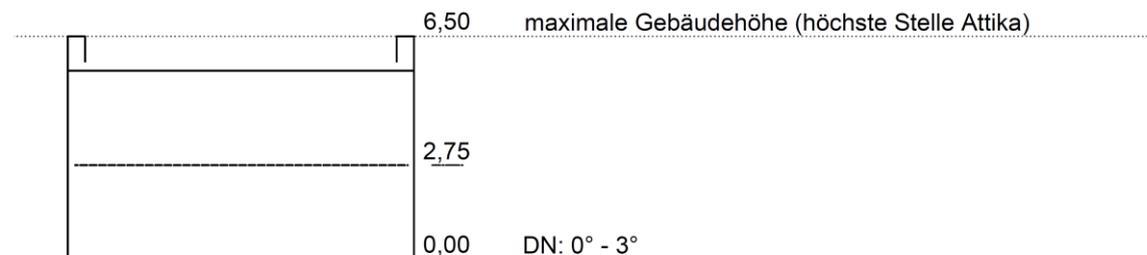
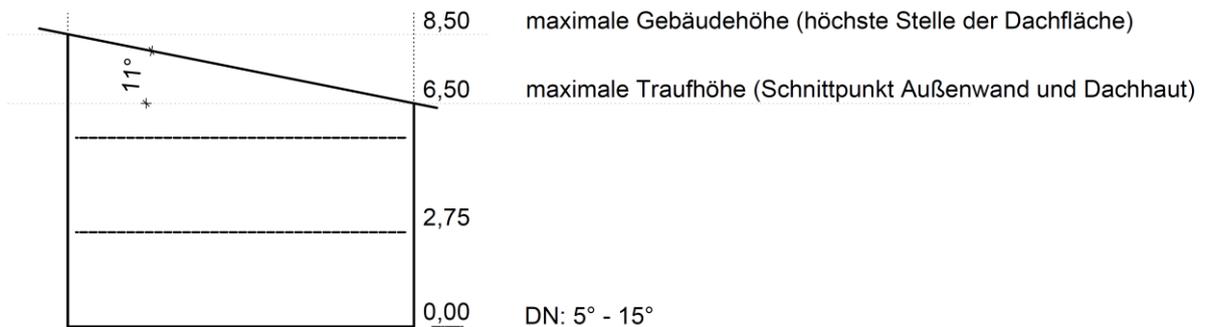
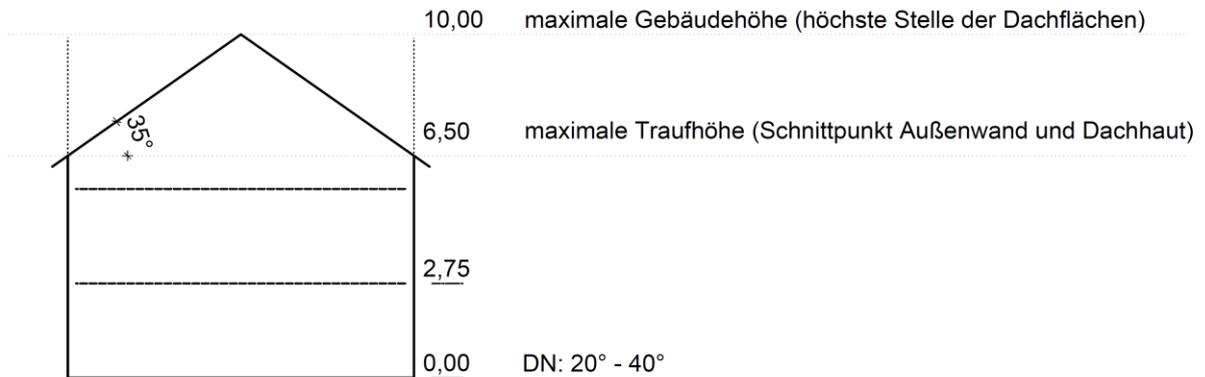
TH (Traufhöhe) max.: 6,50 m

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 -

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, abweichend davon ist die Gebäudelänge innerhalb der überbaubaren Fläche nicht begrenzt.

**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 m<sup>2</sup> abflusswirksame nicht begrünte Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 2 m<sup>3</sup> 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 **Öffentliche Grünfläche** (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

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

### **Maßnahme 1: Artenschutz**

Gegebenenfalls anstehende Gehölzrodungen müssen grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen eine Entfernung des bestehenden Vogelnistkastens erforderlich werden, muss er vor Baubeginn und außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen umgehängt werden.

### **Maßnahme 2: Bodenschutz**

Böden im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, werden nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederhergestellt. Der humose Oberboden wird vor Baubeginn auf allen Flächen abgeschoben und getrennt in Bodenmieten gelagert. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Überschüssiger Oberboden muss auf Oberbodendeponien gebracht werden

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

### **Pflanzbindung 1: Wildhecken**

Die bestehenden Wildhecken innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind zu schützen und zu erhalten bzw. zu ergänzen. Bei Verlust sind sie durch gebietsheimische Baum- und Straucharten zu ersetzen. Leitungsdurchführungen sind zulässig.

## **1.10 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Die festgesetzten EFH darf um maximal 0,30 m nach oben überschritten werden. Eine Unterschreitung der festgesetzten EFH führt ggf. dazu, dass das Erdgeschoss nicht mehr im Freispiegel entwässert werden kann.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

*- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird im weiteren Verfahren auch für die übrigen Grundstücke verifiziert -.*

## 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

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### 2.5 Artenschutz

Vor Beginn der Erdarbeiten innerhalb der Wiesenflächen muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Die Erdarbeiten sollten grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

### 2.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets Blaubeuren – Gerhausen (WSG-Nr.: 425201, Status: festgesetzt) sowie innerhalb des geplanten Wasserschutzgebiets Blaubeuren (WSG-Nr.: 425215, Status: geplant). Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 03.12.2003 sind einzuhalten.

## 2.7 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Stadt Laichingen hat im Jahr 2018 für den Ortsteil Feldstetten eine Geruchsimmissionsprognose erstellen lassen. Aus der Zusammenfassung und dem Fazit des Gutachtens wird folgendes zitiert:

*Die ermittelte Gesamtbelastung IG unterschreitet den gem. GIRL anzuwendenden Immissionswert für Wohngebiete (10%) auf allen Beurteilungsflächen innerhalb des Plangebietes, die der Errichtung von gemischten Nutzungen dienen. Im überwiegenden Bereich des Plangebietes werden Geruchsstundenhäufigkeiten von zwischen 2 und 3 % der Jahresstunden prognostiziert.*

*Durch eine geplante Ausweisung als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO, werden bezüglich der zu erwartenden Geruchsimmissionen keine nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen. Bei Immissionswerten von maximal 5 % Geruchswahrnehmungshäufigkeiten der Jahresstunden im Mischgebiet ist nicht von schädlichen Umweltauswirkungen durch Geruchsbelastung an den Immissionsorten auszugehen.*

**Schriftlicher Teil (Teil B.2)****Vorentwurf****2. Örtliche Bauvorschriften „Steinge“****Stadt Laichingen, Gemarkung Feldstetten, 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)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

**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 Metalldeckungen zulässig.

Dachbegrünung ist zulässig.

**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)**

Einfriedigungen 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.

**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

Laichingen, den

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

Klaus Kaufmann  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Steinge“

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Steinge“

### Stadt Laichingen, Gemarkung Feldstetten, Alb-Donau-Kreis

#### Aufstellungsbeschluss

08.04.2019

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
  
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

#### Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

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

Laichingen, den \_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Laichingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister