

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan " Hinter Henzenbuch II "

Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen,

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 begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGB I S. 1509).

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 Allgemeine Wohngebiete (WA 1,WA 2) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

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

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

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3 :

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 10,00 m

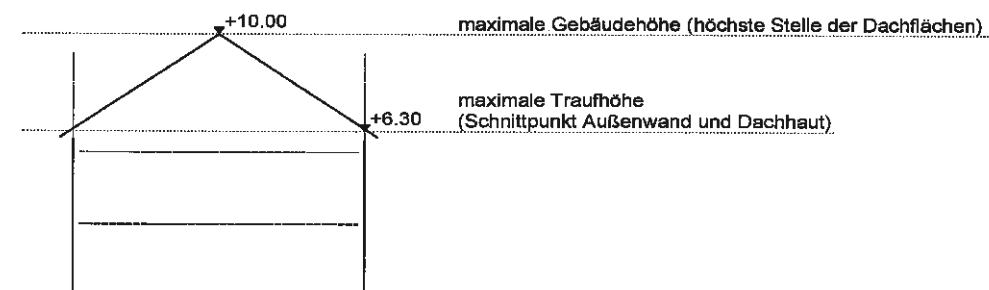
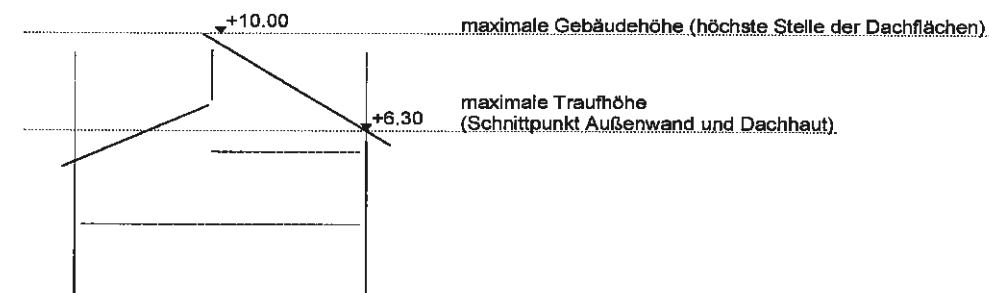
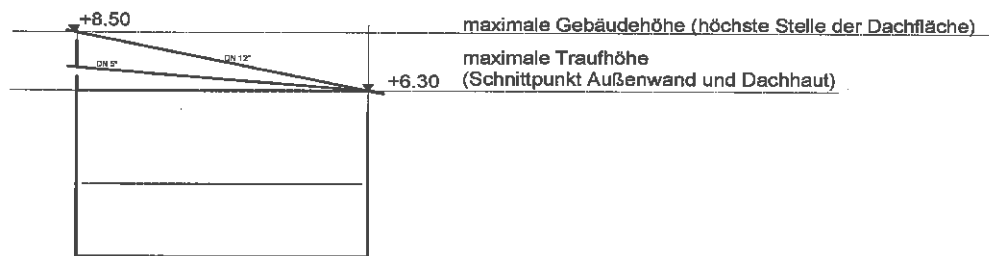
Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

Pultdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

Gebäude- und Traufhöhe



Die Traufhöhe wird gemessen von der maßgeblich festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) - Darstellung in der Planzeichnung - bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Firsthöhe wird gemessen von der maßgeblich festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) - Darstellung in der Planzeichnung - bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe (beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) der Versatz darf maximal 2,00 m betragen.

1.3 Bauweise (§§ 9 (1) 2 u. 9 (2) BauGB u. § 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan –

Teilgebiet WA1, WA 2:
offene Bauweise

zulässig sind nur

- Einzelhäuser
- Doppelhäuser

Teilgebiet WA3:

Abweichende Bauweise:

Ausnahmeregelung für Gebäude, die einseitig an einer Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen.

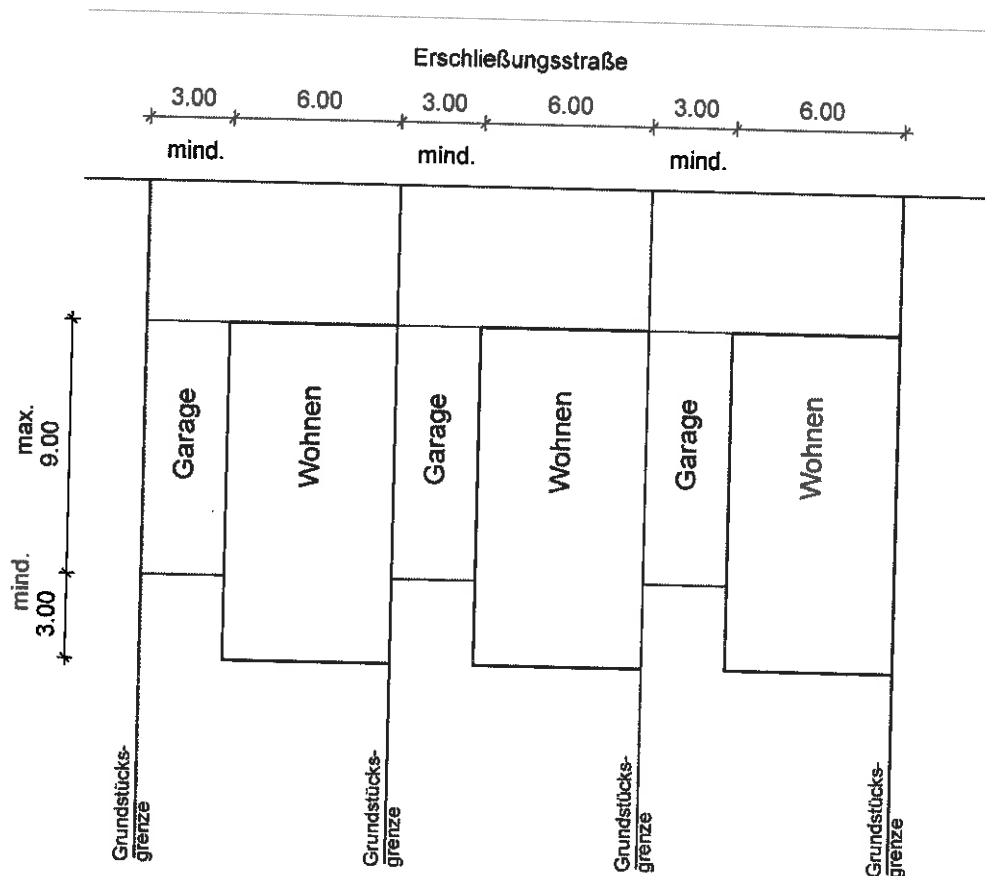
Es gelten die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise, abweichend hiervon ist:

- Im Obergeschoss ein einseitiger seitlicher Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.
- Die Garage als Zwischenbau im Erdgeschoss darf maximal 9,00 m tief und mindestens 3,00 m breit sein. Der Gebäuderücksprung muss zur hinteren Gebäudekante mindestens 3,00 m betragen.
- Die Dächer der Garagenzwischenbauten dürfen als Terrassenfläche genutzt werden.

zulässig sind nur

- Kettenhäuser (halboffene Bauweise)

Erläuterungsskizze zur Ausnahmeregelung (Kettenhäuser):



Der Zwischenbau darf nur als Garage oder Carport jeweils mit Terrasse genutzt werden.

1.4 Überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.4.2 Nebenanlagen

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der Baufläche und in den dafür vorgesehenen überbaubaren Flächen, mit dem entsprechend eingetragenen Planzeichen und einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Flächen zulässig. Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.5 **Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Überdachte Stellplätze und offene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Vor Garagentoren und überdachten Stellplätzen ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) 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 in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**

WA 2

Es sind höchstens 8 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

1.7 **Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 **Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Laichingen

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

Sickerschächte zur gezielten Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sind nicht zulässig.

Die Versickerungsfähigkeit ist nachweislich nicht möglich. Daher ist das Dachflächenwasser über eine Rückhaltung in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen wird der Bau von ökologischen Entwässerungssystemen 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 Rückhaltanlagen zugelassen werden.

Die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung ist zulässig.

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.10.1 Öffentliche Grünflächen

Der gekennzeichnete Bereich ist als öffentliche Grünfläche mit überwiegend gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen. Die Nutzung als Spielplatz ist zulässig.

1.10.2 Verkehrsgrünfläche

Der gekennzeichnete Bereich ist als Verkehrsgrünfläche anzulegen.

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

Maßnahme 1: Baufeldräumung

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: Verlagerung des vorhandenen Starenkastens

Nach Abschluss der alten und vor Beginn der neuen Brutperiode muss der vorhandene Nistkasten im östlichen Teil des Flurstücks 2316/1 an eine geeignete Stelle im Umfeld des Eingriffsbereichs umgehängt werden. Empfohlen wird hierfür Flurstück 3680/6.

Maßnahme 3: Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Erschließungsstraßen sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED-Lampen mit einer Abstrahlung nach unten zu verwenden.

Ersatzmaßnahme 1: Lerchenfenster

Zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Feldlerchen sind drei Lerchenfenster mit jeweils 4 m Breite und 8 m Länge innerhalb von Getreidefeldern anzulegen. Im Rahmen der landwirtschaftlichen Bearbeitung muss in diesen drei Streifen die Sämaschine angehoben und die dadurch entstehende Kleinbrache während der Brutzeit nicht mehr bearbeitet werden. Folgende Vorgaben sind weiterhin zu berücksichtigen: Abstand zu Bewirtschaftungswegen mindestens 25 m, Abstand zu Fahrgassen mindestens 2 m, Abstand zu Gehölzstrukturen mindestens 80 m, nicht unter Stromleitungen, kein Anbau von Mais und Ganzpflanzensilage. Die Maßnahme muss vor dem Eintreten der Beeinträchtigung umgesetzt werden.

Die Einhaltung dieser Maßnahme auf privaten Flächen ist über einen privatrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Laichingen und den Besitzern oder Pächtern der jeweiligen Flurstücke bis spätestens Baubeginn abzusichern und dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis vorzulegen.

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

Pflanzgebot 1: (PFG 1) Straßenbäume auf öffentlichen Flächen

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 2: (PFG 2) Straßenbäume auf den Baugrundstücken

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzgebot 3: (PFG 3) Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang der Pflanzenliste 1 oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume des Pflanzgebots 2 werden dabei angerechnet.

Pflanzgebot 4: (PFG 4) Wildgehölzhecke

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind mehrreihige, geschlossene Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Sträuchern sowie Bäumen der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten.

1.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzbindung 1: Sukzessionsflächen

Der Bewuchs- und Gehölzstrukturen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind zu schützen und zu erhalten. Über geeignete Pflegemaßnahmen sind langfristig die gebietsfremden Gehölze zu entfernen.

Pflanzbindung 2: Bäume

Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch standorttypische Laubbäume oder durch ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu ersetzen.

1.14 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1: Bäume**Straßenbäume**

Feldahorn	-	Acer campestre 'Elsrijk'
Spitzahorn	-	Acer platanoides 'Cleveland'
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Italienische Esche	-	Alnus cordata
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Apfeldorn	-	Crataegus x lavalleyi
Baumhasel	-	Corylus colurna
Esche	-	Fraxinus excelsior 'Atlas'
Stadtbirne	-	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Robinie	-	Robinia pseudoac. Monophylla
Stieleiche	-	Quercus robur
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia 'Brouwers'
Stadtlinde	-	Tilia cordata 'Greenspire'

Gebietsheimische Laubbäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Stieleiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

Pflanzenliste 2: Sträucher**Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):**

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus frangula
Hundsrose	-	Rosa canina
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

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

- siehe Einschrieb im Lageplan –

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normal Null festgelegt. Das Plangebiet wird in Teilbereiche unterteilt.

Durch diese Teilbereiche wird im Lageplan allen geplanten Grundstücken eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe über Normal Null zugeordnet. Die Abgrenzung ist im Lageplan gekennzeichnet.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf von der festgelegten Vorgabe um maximal +/- 0,6 m abweichen.

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

Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (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

Sollten während der Aushubarbeiten unerwartete Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, Geruchsbelästigungen o.ä.), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis Tel. 0731-185 1562, sofort zu benachrichtigen.

2.4 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen 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 zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

2.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets Blaubeuren – Gerhausen. 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 Geotechnik

Es wird auf die Einsichtnahme, des bei der Stadtverwaltung der Stadt Laichingen vorliegenden „Erschließungsgutachten „Hinter Henzenbuch II“ in Laichingen, vom März 2013 des Büro IHB GmbH, Tübingen, verwiesen.

Aufgrund der wechselhaften Untergrundverhältnisse wird empfohlen, ein speziell auf die konkrete Planung bezogenes Baugrund- und Gründungsgutachten erstellen zu lassen.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften " Hinter Henzenbuch II "

Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen,

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 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 Gesetz vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) LBO)**
Im Planungsbereich sind nur geneigte Dächer zulässig.

Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:
DN min. 25°

Pultdächer (einseitig geneigte Dächer):
DN 5° bis 15°

Die festgesetzten bzw. zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

- 2. Dachflächengestaltung (§ 74 (1) LBO)**

Dachflächen dürfen nicht mit glänzendem Material eingedeckt werden.

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Dachbegrünung ist zulässig.

Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind die Flächen, die als Terrasse ausgebildet werden.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern ab 35° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein. Dacheinschnitte mit Breiten von über 2,5 m sind zu untergliedern; sie müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein.

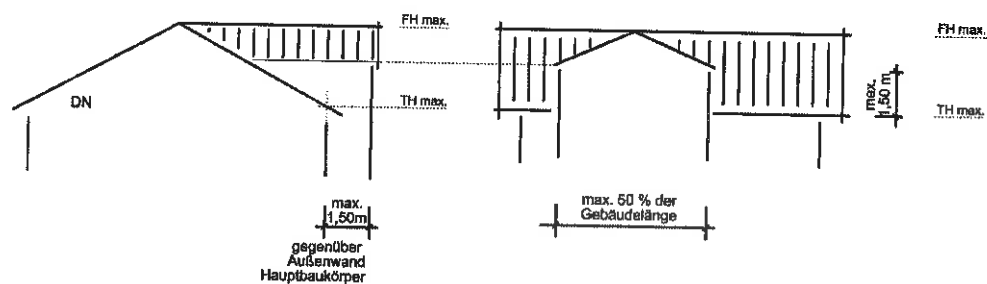
4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen.

Eine Erhöhung der Abstandsflächen von 0,4 auf 0,6 entsprechend Punkt 9. (Abstandsflächen von Gebäuden) findet hier keine Anwendung.

Quer- und Zwerchgiebel

**5. Aneinandergebaute Gebäude (§ 74 (1) LBO)**

Aneinandergebaute Gebäude (insbesondere Doppelhäuser) müssen bezüglich Gebäudehöhe (Firsthöhe bei Satteldächern), Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Farbgestaltung der Dachfarbe und der Fassadenfarbe muss einheitlich ausgeführt werden.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen bei

- toten Einfriedungen maximal 1 m hoch sein,
- lebenden Einfriedungen maximal 1,60 m hoch sein.

Einfriedigungen müssen zum Fahrbahnrand einen Abstand von 0,50 m einhalten. Die Freihaltefläche zwischen Fahrbahnrand und Einfriedigung ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung. Maschendrahtzäune sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Dasselbe gilt zwischen Nachbargrundstücken, ergänzt um Punkt Aufschüttungen und Abgrabungen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

7. **Belagsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden.
Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.
8. **Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Die Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten und mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Sie müssen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
9. **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 6,30m 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.
10. **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) 1 LBO)**
- 10.1 Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.
- 10.2 Gegenüber dem Nachbargrundstück sind Geländeabweichungen stufenlos und mit einer Mindestneigung von 1:4 auszubilden.
Im Bereich der Garagenzufahrten dürfen Geländeunterschiede durch Stützmauern ausgeglichen werden.
- 10.3 Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 10.4 Ausnahmen:
- 10.4.1 Bei besonderen topografischen Verhältnissen wie z.B. starken Höhenunterschieden zwischen Grundstück und Straße, bzw. Nachbargrundstücken oder öffentlicher Grünfläche sind Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig.
- 10.4.2 Bei Stützmauern von mehr als 1 m Höhe muss ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z. B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Dasselbe gilt für die Wand nach dem Rücksprung (2. Stützmauer), sofern diese nicht aus Natursteinen besteht.
- 10.5 Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.
- 10.6 Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten.
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform / Dachneigung
2. Dachflächengestaltung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Aneinandergebaute Gebäude
6. Einfriedungen
7. Belagsflächen
8. Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Flächen
9. Abstandsflächen der Gebäude
10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

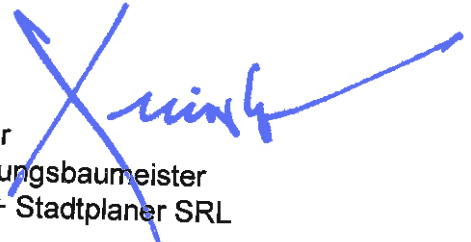
Laichingen, den **19. OKT. 2014**

Klaus Kaufmann
Bürgermeister



Reutlingen, den

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



Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan "Hinter Henzenbuch II"

und

2. Örtliche Bauvorschriften "Hinter Henzenbuch II"

Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen,

Alb - Donau - Kreis

Aufstellungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

17.03.2014

20.03.2014

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

02.04.2014 – 09.05.2014

Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung

- Einsichtnahme / Erörterung

- Infoveranstaltung

20.03.2014

02.04.2014 – 09.05.2014

01.04.2014, 18.00 – 19.00Uhr

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

30.06.2014

10.07.2014

21.07.2014 – 21.08.2014

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

13.10.2014

Ausgefertigt:

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

Laichingen, den

14. OKT. 2014

Klaus Kaufmann
Bürgermeister

23. OKT. 2014



Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Laichingen, den

23. OKT. 2014

Klaus Kaufmann
Bürgermeister



**Satzungen zum Bebauungsplangebiet „Hinter Henzenbuch II“,
Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen**

**1.) Satzung über den Bebauungsplan
„Hinter Henzenbuch II“,
Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen**

**2.) Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Hinter Henzenbuch II“,
Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen**

In seiner öffentlichen Sitzung am 13.10.2014 hat der Gemeinderat der Stadt Laichingen nach § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan „Hinter Henzenbuch II“, Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, als Satzung beschlossen und gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden – Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden – Württemberg in der jeweils gültigen Fassung die Örtlichen Bauvorschriften nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 74 (7) LBO als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Planzeichnung mit dem Datum vom 13.10.2014 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung über den Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planzeichnung (Teil A) vom 13.10.2014 und den Festsetzungen zum Bebauungsplan im schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 13.10.2014.

**§ 3
Bestandteile der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

Planzeichnung (Teil A) vom 13.10.2014 und den Örtlichen Bauvorschriften im schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 13.10.2014.

**§ 4
Inkrafttreten**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB treten die Satzung über den Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Ausgefertigt:
Laichingen, den 14.10.2014



Klaus Kaufmann
Bürgermeister