

## Textlicher Teil des Bebauungsplanes

### Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770), zuletzt geändert vom 01.04.1985 (Ges.Bl. S. 51)

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BBauG)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

*Siehe 1. Deckblattänderung Bonlanden Teil III*

Durch Deckblatt geändert  
Reutlingen, den 23.07.10

*i.A. Kreye*

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 18 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

nach Eintrag  
im Lageplan

#### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG)

abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO  
zulässig ist eine Bauweise wie offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.  
Gebäudelängenbeschränkung siehe Planeintrag.

#### 1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 20 a festgesetzt.

#### 1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG)

##### 1.5.1 Sichtfelder

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder an den Straßeneinmündungen in die L 384 sind ab 0,7 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten von Bepflanzungen, baulichen Anlagen (z. B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stellplätzen, Aufschüttungen) und sonstigen Nutzungen.

##### 1.5.2 Straßenabstandsflächen

Die Flächen zwischen L 384 bzw. "Freihaltetrasse für Ortsumgehung" und geplanten Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, freizuhalten. Werbeanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

##### 1.5.3 Gewässerabstandsflächen

Entlang des Bonlandenbaches ist die Fläche im Abstand von 10 m ab O.K. Böschung von baulichen Anlagen (z. B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stellplätzen, Aufschüttungen) freizuhalten.

1.5.4 Schutzstreifen der GVS-Gashochdruckleitung  
(identisch mit Leitungsrecht 3)

Innerhalb des Schutzstreifens von 6,0 m Breite dürfen keine Baukörper errichtet werden. Die Errichtung von Zaunanlagen sowie Anpflanzungen und Geländeänderungen sind nicht zulässig.

Zum Betrieb und zur Unterhaltung muß der Schutzstreifen jederzeit zugänglich und befahrbar sein.

Hinweis:

Bei Planungen im Nahbereich der GVS-Anlagen sind die "Technischen Bedingungen 9/77" zu beachten.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichnete "Freihaltetrasse für Ortsumgehung" basiert auf dem Flächennutzungsplan - 9. Änderung -.

1.7 Anschluß an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der L 384, der geplanten Umgehungsstraße und dem Einmündungstrichter der verlängerten Ferdinand-Lassalle-Straße sowie den landwirtschaftlichen Wegen sind nicht zulässig.

1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die im Lageplan ausgewiesenen lr-Flächen sind mit einem Leitungsrecht zum Einlegen bzw. Errichten, zum Betreiben, zur Unterhaltung sowie zur ständigen Zugänglichkeit von

lr<sub>1</sub> = Abwasserleitungen, -anlagen zugunsten der Stadt Reutlingen

lr<sub>2</sub> = Versorgungsleitungen, -anlagen zugunsten der Stadtwerke Reutlingen

lr<sub>3</sub> = Ferngashochdruckleitung/Fernmeldeleitung zugunsten der GVS

lr<sub>4</sub> = Fernmeldeleitungen zugunsten der Deutschen Bundespost

zu belasten.

Hinweis:

Auf sämtlichen o. g. Flächen sind Pflanzungen mit tief wurzelnden Gehölzen nicht zulässig.

1.9 Pflanzgebot (pfg) (§ 9 (1) 25 a BBauG)

1.9.1 Pflanzgebot 1

Die im Lageplan mit pfg 1 gekennzeichneten Pflanzstreifen sind waldartig mit Pflanzen des "Eichen-Hainbuchenwaldes" zu bepflanzen wie z. B.: Eiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Heckenrose, Schlehe, Hasel usw.

1.9.2 Pflanzgebot 2 - Bachbepflanzung -

Entlang des Bonlandenbaches sind Pflanzgruppen von standortgerechten Gehölzen wie z. B. Weide, Esche, Erle, Hasel, Hollunder, Pfaffenhütchen usw. zu pflanzen.

1.9.3 Pflanzgebot 3 - Anpflanzungen auf Grundstücken -  
(ausgenommen entlang Straßen)

Auf jedem Baugrundstück ist entlang der Grundstücksgrenzen (entlang Straßen siehe Pflanzgebot 4) auf einer Breite von mindestens 2,0 m eine geschlossene Pflanzung entsprechend Pflanzgebot 1 anzulegen.

1.9.4 Pflanzgebot 4 - Anpflanzungen auf Grundstücken entlang Straßen -

Entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern auf einer Breite von mindestens 3 m Strauchpflanzungen (Laubgehölze) und in wechselnden Abständen, jedoch durchschnittlich mindestens auf 20 lfdm Grundstücksabwicklung ein Baum wie z. B. Eiche, Ahorn, Vogelkirsche zu pflanzen.

1.9.5 Pflanzgebot 5 - Parkplätze -

Ebenerdige Stellplätze sind mit Laubbäumen wie z. B. Eiche, Platane, Robinie usw. zu bepflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muß mindestens 2,5 x 2,5 m groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Befahrbare Betonabdeckungen (auf Punktfundamenten versetzt) sind zulässig. Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Dabei können außer den zwischen den Parkplätzen auch die im Randbereich zu pflanzenden Bäume mitgezählt werden.

1.9.6 Pflanzgebot 6 - Bäume auf Baugrundstücken -

Je angefangene 1 000 qm der Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum wie z. B. Eiche, Linde, Ahorn usw. zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Diese Vorschrift gilt zusätzlich zu den vorstehend genannten Pflanzgeboten.

1.9.7 Grundstücksbegrünung siehe Ziff. 2.2.2 Textteil.

Hinweis:

Sämtliche Pflanzungen sind dauernd zu pflegen und zu erhalten.

Bei Pflanzungen auf Sichtfeldern (Textteil Ziff. 1.5.1) und auf Leitungsrechten (Textteil Ziff. 1.8) sind die jeweiligen Beschränkungen zu beachten.

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Rabatten

(§ 9 (1) 26 BBauG)

Hinweis:

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus topographischen und konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen, Abgrabungen und Rabatten einschließlich der notwendigen Betonabstützung erforderlich, die vom Baulastträger hergestellt werden und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden sind.

1.11 Ausbildung von Stellplätzen (§ 9 (1) 20 BBauG und § 73 (1) 5 LBO)

Nach der LBO erforderliche Stellplätze, ausgenommen solche für Besucher, sind mit Rasengittersteinen oder ähnlicher wasser-durchlässiger Befestigung auszuführen.

1.12 Verbrennungsverbot (§ 9 (1) 23 BBauG)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig, es sei denn, daß nachgewiesen wird, daß sich die Verunreinigung der Luft gegenüber der Einhaltung des Verbots nicht erhöht.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung durch den Energielieferanten.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig, wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

2. Örtliche Bauvorschriften aufgrund § 73 (5) LBO

2.1 Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Werbeanlagen über 1,5 qm sind nur am Ort der Leistung, d. h. an den Gebäuden zulässig; die Werbeanlage darf bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesims des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dachhaut/Wand) hinausragen.

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind unzulässig. § 20 NatSchG bleibt unberührt.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

2.2 Grundstücksbegrünung (§ 73 (1) 5 LBO)

Mindestens 25 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Auf diesen Anteil sind die Flächenteile mit Pflanzgebot anzurechnen. Kann dies ebenerdig nicht verwirklicht werden, so ist zur Erfüllung der Pflicht eine Dachbegrünung durchzuführen.

Für bis zur Hälfte dieser Begrünungsfläche können auch Stellplätze gemäß Textteil Ziff. 1.11 angerechnet werden, wenn aufgrund ihrer Herstellung eine dauernde Begrünung gewährleistet ist. Angerechnet werden darf hier die Fläche, die aufgrund der Bauart tatsächlich für eine Begrünung zur Verfügung steht (Lochanteil von Rasengittersteinen).

Hinweis:

Es wäre wünschenswert, wenn auf allen begrünten Flächen im Sinne von § 17 Abs. 1 NatSchG keine chemischen Mittel zur Bekämpfung von Schadorganismen und Pflanzenkrankheiten sowie Wirkstoffe, die den Entwicklungsablauf von Pflanzen beeinflussen, verwendet werden.

2.3 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Mit toten Einfriedigungen ist entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

2.4 Größere Abstandsflächen (§ 73 (1) 6 LBO)

Die nach § 6 (5) LBO im Gewerbegebiet geltende Abstandsflächentiefe von 0,25 der Wandhöhe wird bei Wandhöhen über 10 m und bei Vorhandensein von mehr als 32 m Länge solcher Wände für 3/4 dieser Wände auf 0,5 der Wandhöhe erhöht.

2.5 Hinweis:

Auf die Bußgeldvorschriften des § 74 LBO wird verwiesen.

3. Hinweise:

3.1 Freianlagen

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfsplan (mit Aussagen über die Baumarten und -standorte und über die sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung) sowie ein Plan über den Baumbestand des Grundstücks der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 11 LBO)

Zur Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im Baugenehmigungsverfahren sind die Bauvorlagen durch mindestens 2 örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeaußenseiten zu ergänzen.

4. Begründung (§ 9 (8) BBauG) /142 der Akten

5. Fläche des Plangebietes ca. 18 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:

T. v. Bebauungsplan "Bonlanden", Flur Betzingen und Gemarkung Ohmenhausen,  
in Kraft 18.12.1970, Reg. Nr. VIII 98

T. v. Ortsbauplan gen. vom 22.11.1935, Reg. Nr. X 22.

**Textlicher Teil Bebauungsplan**  
**„1. Deckblattänderung Bonlanden Teil III“**

**Umstellung der Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:**

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771)

Gemeindeordnung für BW in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)

**Die folgenden Ziffern des Textteils werden im Bereich der Deckblattänderung wie folgt geändert:**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art

Vorhandene, genehmigte Einzelhandelsnutzungen, die unzulässig wären, dürfen auf den Bestandsgrundstücken erneuert werden (§ 1 (10) BauNVO).

- Erotikshops als Einzelhandelsbetriebe

- Vergnügungstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle oder Ähnliches im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO)

- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution

- Betriebe mit Sexdarbietung (Film- und Videovorführung und Schaustellung von Personen gem. § 33 a GewO)

- Diskotheken

- Anlagen für sportliche Zwecke (Ziffer 4)

Gem. § 1 (6) 1 BauNVO sind die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

**2. Begründung (§ 9 (8) BauGB) / \_\_\_\_ der Akten**

**3. Fläche des Plangebietes ca. 18,9 ha**