

Textlicher Teil des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen sind:

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),
zuletzt geändert vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770), zu-
letzt geändert vom 01.04.1985 (Ges.Bl. S. 51)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO

Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Handels- bzw. Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung von Wohnbevölkerung mit Artikeln des täglichen und periodischen Bedarfs ("letzte Verbraucher") zu dienen bestimmt sind, nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z)

- Höchstgrenze -
(§ 18 BauNVO)

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

siehe Eintrag
im Lageplan

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Hauptbaukörper

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper wie im Lageplan eingezeichnet.

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

1.5.1 Nicht überbaubarer Grundstücksstreifen

Entlang der L 384 ist ein 10 m breiter Streifen parallel zum Fahrbahnrand von Gebäuden, auch von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, freizuhalten.

Werbeanlagen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

1.5.2 Sichtfeld

Die im Lageplan eingezeichnete Fläche (Sichtfeld) ist zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten von Bepflanzungen, baulichen Anlagen (z. B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stellplätzen, Aufschüttungen) und sonstigen sichtbehindernden Nutzungen.

1.6 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Entlang der L 384 bis zum Einmündungsbereich der Betzinger Straße in die Brühlstraße wird ein Ein-/Ausfahrtsverbot festgesetzt.

1.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichnete lr-Fläche ist mit einem Leitungsrecht zum Einlegen, zur Unterhaltung sowie zur ständigen Zugänglichkeit von Abwasserleitungen zugunsten der Stadt Reutlingen zu belasten. Die ausgewiesene Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen versehen werden.

1.8 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

1.8.1 Pflanzgebot 1

An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und auf die Dauer zu erhalten. Von den erwähnten Standorten kann entlang der Straße bis zu 2 m abgewichen werden.

1.8.2 Pflanzgebot 2 für GEE

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) zu pflanzen.

1.8.3 Pflanzgebot 3 für GEE

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. Befahrere Betonabdeckungen (auf Punktfundamenten versetzt) sind zulässig. Pro 5 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 Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei natürlichem Abgang muß an möglichst gleichem Standort ein neuer Baum nachgepflanzt werden.

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Rabatten und Stützmauern

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus topographischen und konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen (Eingriffe bis ca. 1 m in die Grundstücke, zeichnerisch im Lageplan nicht dargestellt)

und

Randsteine bzw. Rabatten einschließlich der notwendigen Betonabstützung von ca. 25 cm (zeichnerisch im Lageplan nicht dargestellt)

erforderlich.

Hinweis:

Die erforderlichen Anlagen werden vom Baulastträger hergestellt und sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

1.11 Verbrennungsverbot (§ 9 (1) 23 BauGB)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) 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 Dachform/Dachneigung (§ 73 (1) 1 LBO)

siehe Eintrag im Lageplan

2.2 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.

2.3 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Entlang der Betzinger Straße dürfen Einfriedigungen höchstens 0,8 m hoch über dem Gehweg oder der Straßenhinterkante ausgeführt werden. Maschendrahtzäune sind nicht gestattet.

2.4 Vorgärten (§ 73 (1) 5 LBO)

Die befestigte Vorgartenfläche darf max. 50 % betragen; die restliche Vorgartenfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

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) BauGB) /32 der Akten

5. Statistische Angaben

Fläche des Plangebietes ca. ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen, Bebauungsplanänderung "Betzinger Straße", in Kraft vom 18.09.1981, Reg. Nr. X 42, werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.