

Textlicher Teil des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen

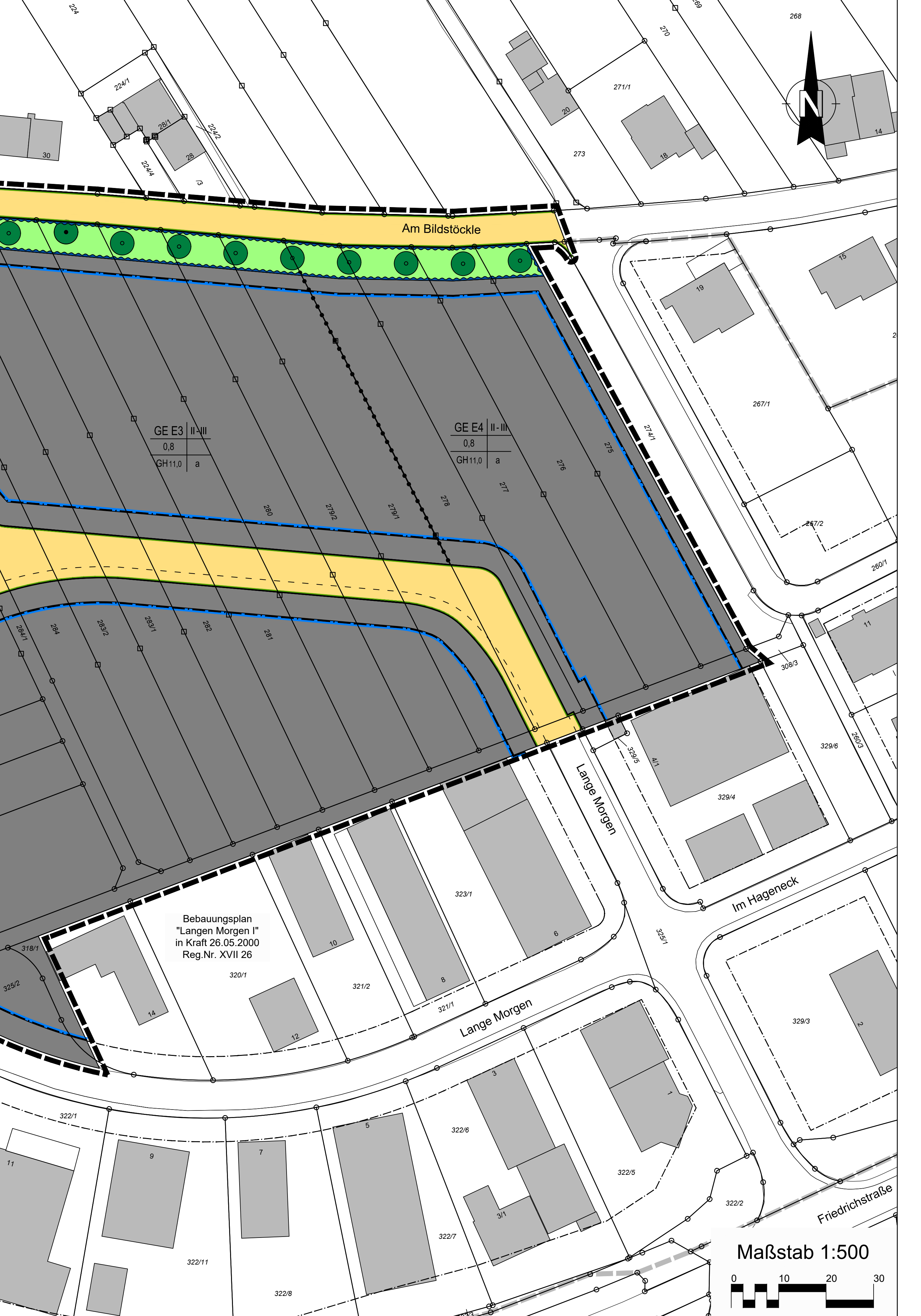
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (BGBl. I S. 662)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 38), berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2023 (GBl. S. 422)
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.08.2023 (GBl. S. 229, 231)

1 Planungsgesetzliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)
- Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. 2 BauNVO mit folgenden Maßgaben:
- I.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind: Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungswesens, selbstständige Lagerplätze, Garagen/Carports und Stellplatzanlagen zur gewerblichen Unterbringung von Wohnmobilen, Wohnwagen und privaten Einfahrten, Einzelhandelsbetriebe, Einzelshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe, Tankstellen und Anlagen für Fernwerbung (nicht ein Stätte der Leistung)
- I.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Vergnügsanstalten (z.B. Spiel-/Automatenhallen, Diskotheken, Nachtclubs jeglicher Art) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsbedürfnis und -leiter müssen dem Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein; die Zonierung einer Wohnung zu einem Betrieb auf einem anderen Grundstück ist nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB sind i.S. der Ausnahmsregelung nur solche Wohnungen für Betriebsbedürfnis und -leiter zulässig, wenn diese aufgrund betrieblicher Gründe und Abläufe objektiv einwohlf sind. Das Erfordernis ist zu begründen. I.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind die v.g. Ausnahmen im Erdgeschoss unzulässig.
- I.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird die Zulässigkeit von Vorhaben (Betriebe und Anlagen) auf solche beschränkt, deren Geräuschemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Ermisselkontingente (L_{eq}) nach DIN 45691:2008-12, Geräuschkontingentierung, Abschnitt 5, Bauh (außen Gehört) weder überschreiten (L_{eq} 60 bis 22,00 Uhr) noch nachts (L_{eq} 22,00 bis 06,00 Uhr) überschreiten:
- | Teilfläche/Bauform | L _{eq} , tag, abt. 4B (A) pro m ² | L _{eq} , nachts, abt. 4B (A) pro m ² |
|--------------------|---|--|
| GEE 1 | 55 | 40 |
| GEE 2 | 50 | 30 |
| GEE 3 | 45 | 30 |
| GEE 4 | 54 | 39 |
| GEE 5 | 57 | 42 |
| GEE 6 | 58 | 43 |
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 21a BauNVO)
- Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß gemäß Plananzahl festgesetzt.
- Zu errichten sind mindestens 2 bis höchstens 3 Vollgeschosse. Die Gebäudehöhe (GH) darf maximal 11,0 m betragen. Als Gebäudehöhe im Sinn des oberen Bezugspunktes ist das Abstandmaß zwischen dem unteren Bezugspunkt Höhe der Oberkante (OK) gebrauchsfertiger Erdgeschosssohlböden (EFH) bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (Dachstuhl) fest zu bzw. bei Flachdächern bis zur OK Attika zu verstehen. Bei Pultdächern gilt der höhere Dachabschluss als First. Überschnellungen der Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsauslässe, Solaranlagen) bis zu 1,5 m Höhe sind zulässig. Der untere Bezugspunkt darf max. 1,0 m über der fertigen mittleren Oberkante der jeweils nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche -jeweils gemessen rechtswinkel zur straßenbegrenzenden Fassadenmitte der geplanten Gebäude- liegen (z.B. BauNVO). Bei Erdgeschossflächen ist entsprechend zu mitteln.
- 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
- Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise (a). Damit sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig, wenn sie die nach LBO erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhalten.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (Baugrenze) gemäß Planzeichnung.
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)
- Außerhalb der durch Planzeichnungen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen (§ des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Jedoch solche zur technischen Versorgung des Gebietes i.S. des § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO.
- Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports), zwischen der Kreisstraße und den Baugrenzen der Gebiete GEE 1 und 6 sind weder Stellplätze noch Garagen zulässig.
- 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Es wird eine Erweiterung der Straße „Lange Morgen“ mit neu herzustellendem Anschluss zur K 6722 (Friedrichstraße) bzw. über den Ausbau „Am Bildstöckle“ festgesetzt.
- Parallel zur Kreisstraße sowie im westlichen Abschnitt der Straße „Am Bildstöckle“ werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.
- Im Einmündungsbereich zur K 6722 sind zur Freihaltung der Anfahrtsspur (gem. RAS-K) im Planfeld „Reinhardtstraße“ (V) in Überlagerung mit wasserwirtschaftlichen Funktionen (Entwässerungsgraben) und für die Anpflanzung von Bäumen bzw. zur Anlage externer Wässerflächen.
- Die Grünfläche im südlichen Abschnitt der Straße „Am Bildstöckle“ darf pro Baumgrundstück einmal für die Herichtung einer Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,5 m unterbrochen werden. Die gründerische Gestaltung richtet sich nach den in Punkt 1.10 genannten Maßgaben.
- 1.6 Versorgungsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Für eine Tafelstation wird eine separate Fläche in der Abmessung von 4,0 x 3,0 m festgesetzt.
- 1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Festgesetzt werden öffentliche straßen- und wasserbegleitende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsräume“ (V) in Überlagerung mit wasserwirtschaftlichen Funktionen (Entwässerungsgraben) und für die Anpflanzung von Bäumen bzw. zur Anlage externer Wässerflächen.
- Die Grünfläche im südlichen Abschnitt der Straße „Am Bildstöckle“ darf pro Baumgrundstück einmal für die Herichtung einer Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,5 m unterbrochen werden. Die gründerische Gestaltung richtet sich nach den in Punkt 1.10 genannten Maßgaben.
- 1.8 Flächen für die Wasserversorgung, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a c BauGB)
- Sollte parallel zum Fuß-Radweg sowie zur Straßenverkehrsfläche „Am Bildstöckle“ wird zur Sicherung eines offenen Entwässerungsgrabens eine Fläche für die Wasserversorgung festgesetzt. Bei der Herstellung von Grundstückszufahrten ist eine ausreichende Dimensionierung von Durchlässen mit der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) abzustimmen.
- Sollte parallel zum Fuß-Radweg sowie zur Straßenverkehrsfläche „Am Bildstöckle“ wird zur Sicherung eines offenen Entwässerungsgrabens eine Fläche für die Wasserversorgung festgesetzt. Bei der Herstellung von Grundstückszufahrten ist eine ausreichende Dimensionierung von Durchlässen mit der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) abzustimmen.
- Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist demoral auf den Baumgrundstücken durch geeignete Maßnahmen (Kombinationen) zu bewirtschaften und dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen; es ist ein Überflutungsanweisung nach DIN 1986-100 zu führen. In die öffentliche Kanalisation kann Niederschlagswasser nur dann getrennt abgeleitet werden, wenn ein Anschluss von Dränagen in öffentliche MW-Kanäle ist nicht zulässig. Der mit der SER abzustimmende Nachweis zu Art und Maß des erforderlichen Rückhaltevolumens als auch ggf. des schädlichen Eintrags von Verschmutzungsmitteln erfolgt nach DWA-A 117 und der Gegenstand der Objekt- und Fachplanung (Baueingemittlung). Es ist ein Nachweis zu führen, dass es sich nicht oder nur um gering mit Schmutzstoffen belastetes Niederschlagswasser handelt; ggf. sind Regenklärbecken, Bodenfilter o.ä. vorzusehen.
- Umzusetzen sind die v.g. wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (gebrauchsfertige Retentionsysteme gemäß DWA-A 138) mindestens zeitgleich mit der Bauwerksfertigstellung.

- 1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M1 (externe Ausgleichsmaßnahme, Flurstück 400/5, Gemarkung/Flur Reutlingen). Dem Bebauungsplan werden durch Monitorsierung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (BGBl. I S. 662) Landabstimmung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 38), berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2023 (GBl. S. 422) Gemeinderordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.08.2023 (GBl. S. 229, 231)
- M2 (externe Ausgleichsmaßnahme, Flurstück 134/3, Gemarkung Sickenhausen). Zur Kompensation des Eingriffs durch die Entwicklung einer Magerrasse mit Streuobstbestand festgesetzt und dieser als Naturdenkmal zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.
- CEF-Maßnahme: Anzuchtungen sind innerhalb der gemeinderischen Flst. 274/1, 320/6 und 320/7 (Grünflächen) östlich außerhalb des Bebauungsplans insgesamt 2000 m² für die Anlage, Pflege, Erhaltung und Entwicklung sowie 2 Anzuchtungen für Grünflächen. Die Auswahl und Platzierung der Pflanzen, vorzugsweise an Bäumen in Höhen von 2 m bis 3 m, soll im Rahmen einer ökologischen Beratung durch Fachleute erfolgen. Bei der Anzucht von Bäumen sind auf gute Baumwahl zu achten. Vorgegebene Bäume müssen windgeschützt angebracht werden. Die Nadelkisten müssen für einen Zeitraum von mind. 20 Jahren dort vorgehalten und 1x pro Jahr gereinigt werden.
- Nach Anzucht, nicht per Kfz befahrbare Flächen sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Es können bspw. „offenes Pflaster“, „Draht-Pflaster-Asphalt (VDE)“ oder „offenes Pflaster-Asphalt (VDE)“ verwendet werden. Flächenhafte Stein-/Kies-/Spill-/Schotterbeläge sind unzulässig (NaStG).
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind Außenbeleuchtungen ausschließlich mit Farbtemperatur bis zu 3.000 Kelvin (warmweiß) unter Verwendung gekapselter Gehäuse zulässig, die kein Licht nach oben emittieren.
- 1.10 Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)
- Pflanzbindung: Mit Signatur „Erhaltung“ gekennzeichnete Bäume dürfen weder zerstört, noch durch Aushub, Abgrubungen oder Fundamentierungsarbeiten im Wurzelbereich geschädigt werden. Dies gilt weiterhin für Gehölze entlang der Forststraße, sofern dortige Baummaßnahmen deren Bestattung unabweislich machen. Abgibtige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzuführen.
- Planangebot 1: Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind durch Neuanstaus entnommene, artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Deren Pflege erfolgt durch 2-malige Mahd pro Jahr (Entwicklung einer zweischichtigen Wiesenfläche).
- Planangebot 2: Innerhalb der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) sind durch Neuanstaus extensive, artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Deren Pflege erfolgt durch 2-malige Mahd pro Jahr (Entwicklung einer zweischichtigen Wiesenfläche).
- Planangebot 3: Entlang der Kreisstraße sind hochstammige kleinräumige, als Straßenbäume (Allee) geeignete Arten anzupflanzen. Die Standorte der Bäume können bis zu 5 m vom Planangebot abweichen.
- Planangebot 4: Entlang der Verkehrsflächen „Am Bildstöckle“ sind hochstammige standortgerechte Obstbäume anzupflanzen. Die Standorte der Bäume können bis zu 5 m vom Planangebot abweichen.
- Planangebot 5: Pro 250 m² angrenzender Grundstücksfläche ist mind. ein großkröniger Laubbaum mit jeweils ausreichend großen und speicherfähigen Baumscheiben (mind. 9 m², 12 m³ Volumen bei ca. 1,5 m Tiefe), deren stammspezifisch mind. ein Baum in dem nach dem Nachbarbegründergesetz vorgegebenen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze (Dachstuhl) fest zu bzw. bei Flachdächern bis zur OK Attika zu verstehen. Bei Pultdächern gilt der höhere Dachabschluss als First. Überschnellungen der Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsauslässe, Solaranlagen) bis zu 1,5 m Höhe sind zulässig. Der untere Bezugspunkt darf max. 1,0 m über der fertigen mittleren Oberkante der jeweils nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche -jeweils gemessen rechtswinkel zur straßenbegrenzenden Fassadenmitte der geplanten Gebäude- liegen (z.B. BauNVO). Bei Erdgeschossflächen ist entsprechend zu mitteln.
- Empfohlen wird für Pflanzungen gemäß Planangebot 3-5 die Verwendung standortgerechter heimischer und klimaresistenter Laub- und Obstbäume: Herkumfgebiet 7 „Süddeutsches Hügelland“ (Gebietschemische Geheile in Baden-Württemberg, LfU 2002) bzw. geeigneter Arten von Straßenbäumen in der Mittelgegend (dehnlänge Hochstamm o.B., 10-20 m Stammumfang). Die Größe der Baumscheibe darf 6 m² nicht unterschreiten. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu entwickeln, daraufhin zu unterhalten und abgibtige Exemplare in den entsprechenden Arten nachzuführen. Die Verwendung als invasiv geltender Arten (z.B. Robinien) ist nicht zulässig.
- Planangebot 6: Fassaden sind mind. zu 25 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Pflanzungen (z.B. alle 2 m ein Rankseil, alle 3 m ein Selbstklimmer) sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Planangebot 7: Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind dauerhaft und flächendeckend extensiv mit heimischen Mager- oder Trockenrasen zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine Mindeststärke von 8-10 cm aufweisen, über eine Dränmatte zur Wasserspeicherung verfügen und eine dauerhafte Vegetation bspw. von Wildkräutern, Gräsern und winterharten Blütenpflanzen gewährleisten. Die gesetzlich vorgeschriebene Installation von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen ist entsprechend zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren ggf. durch einen Dachplan nachzuweisen (PVHVO).
2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)
- 2.1 Die Fassaden der Gebäude sind in ihrer Länge mind. alle 20 m vertikal zu gliedern, wie z.B. durch Pfeiler, Vor- und Rücksprünge, Öffnungen, Glasbänder (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- 2.2 Im Bereich des neu entstehenden Knotenpunktes sowie der Zufahrt von der Friedrichstraße ist jeweils eine zentrale Werbeanlage zur Orientierung (Firmenwegweiser o.ä.) mit Zustimmung der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) festzusetzen.
- 2.3 Einfriedungen sind im Bereich von Grundstücksgrenzen als Hecke nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m und generell nicht in Form von Mauern zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO). Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- 3.1 Arten, Natur- und Landschaftsschutz
- Eine gemäß § 44 BundesnatSchG durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab keine Hinweise auf das Vorkommen von Dikie Treppe (Branta pennsylvanica) oder weiteren Tierarten (z.B. Branta pennsylvanica). Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebiete (FFH, VSG) sind nicht von der Planung betroffen. Innerhalb der kommenden Bauflächen ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter oder schützenswerter Arten und Lebensräume.
- 3.2 Denkmalschutz
- Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste etc.) oder Befunde (Mauernreste, Brandstellen, aufgedrückte Brandzeichen etc.) sind bis zum Ablauf des Jahres nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abholung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten darüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- 3.3 Straßenverkehrsrecht
- Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Flächen zwischen den Baugrenzen und der Fahrbahn der Landesstraße K 6722 sind gemäß § 29 Abs. 1 Nr. 1 (Arbeitsbereichsplanung) mit einem Abstand von 15 m von Bebauung freizuhalten. Ebenfalls sind Nebenanlagen BauNVO, insbesondere Hochbauten, Stellplätze, Garagen sowie Werbeanlagen, nicht zulässig. Nebenanlagen, welche nach § 4 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig wären oder genehmigungsfreie Anlagen, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbotsbereichs nicht ohne die Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen oder errichtet werden. Der Kreisstraße darf kein Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

- Übersicht Ausgleichsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (siehe textlicher Teil Ziff. 1.9):
- Übersichtplan: Maßnahme 1 (M1)
- Übersichtplan: Maßnahme 2 (M2)
- Maßnahme 1: Franken-Wehr
- Maßnahme 2: Magerrasse mit hochstämmigen Streuobstbäumen
4. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) / ... der Akten
5. Fläche des Plangebietes: ca. 4,3 ha
6. Aufhebung bestehender Festsetzungen: Teilbereich „Spezialfunktions-Wendepunkt“, Bebauungsplan „Lange Morgen I“ (5/2000)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

GEE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

GH 11,0 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Art der Bauweise: abweichend

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungsline

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrische

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Straßenbegrenzungsline

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtfeld

Planungsphase: Bestand

Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

Kreis- und Gemarkungsgrenze

Verfahrensvermerke

I. Aufstellungsschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat am 23.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

II. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/TÖB (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Planaussage vom 03.07.2017 bis 04.08.2017.

III. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat hat am 28.09.2019 den Planentwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Der Planentwurf ist am 28.09.2019 im Rathaus ausgestellt und bis zum 06.11.2019 bis 12.12.2019 öffentlich ausgestellt.

IV. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung des Rats vom 25.04.2024. Der Gemeinderat hat in gleicher Sitzung den Bebauungsplan mit Begründung einschließlich der öffentlichen Bauvorschriften i.V.m. § 74 LBO als Satzung beschlossen.

V. Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Teil Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Reutlingen, den 07.04.2024

Bürgermeister

gez. Angela Weiskopf

Bürgermeisterin

VI. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 17.05.2024. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Reutlingen, den 24.05.2024

gez. Klaus

Bürgerbüro Bauen

Reutlingen

Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

Bebauungsplan

Lange Morgen II

Gemarkung: Sickenhausen

Flur: X

Reg. Nr.: XVII 32

Übersicht

Reutlingen, 03.01.2024

gez. Dvorak

Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

Bearb.: Böfgen

gefertigt: Nurnat