

Textlicher Teil des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen:

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

(BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770),

zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBL. S. 426)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983

(GBL. S. 577), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBL. S. 860)

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

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

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (Teilgebiete A und B) gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) BauNVO

Teilgebiet A und B 1

Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weitere Einschränkungen siehe Ziff. 1.1.3.

Teilgebiet B 2

Zulässig ist eine Parkieranlage (Parkhaus).

1.1.2 Gewerbegebiet (GE) (Teilgebiet C) gem. § 8 BauNVO

Einschränkungen siehe Ziff. 1.1.3

1.1.3 Einschränkungen im GE und GEE (Teilgebiete A, B₁ und C).

Gem. § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 8 (2) 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) 4 BauNVO)

Gem. § 1 (6) BauNVO sind

- Vergnügungsstätten (§ 8 (3) 3 BauNVO)

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig

Gem. § 1 (9) BauNVO sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

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

Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Teilgebiete B₁ und C₁

Die Gebäudehöhe darf max. 376 m über NN betragen.

Ausnahmsweise sind Überschreitungen bis max. 3 m für technisch notwendige Aufbauten wie z. B. Fahrstuhltürme, Be-/Entlüftungseinrichtungen zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 20 BauNVO)

siehe Eintrag im Lageplan

Hinweis:

Die Höhenbeschränkungen im Schutzstreifen der 380 KV-Freileitung der EVS sind zu beachten.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Teilgebiete A

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

Teilgebiete B und C

abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO

Zulässig sind Gebäude bis zu einer Länge die sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ergibt mit den für die offene Bauweise geltenden Abstandsvorschriften der jeweils gültigen LBO.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Teilgebiet A

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Teilgebieten A wird auf 12,5 a festgesetzt.

1.5 Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Teilgebiete B und C

Für die Teilgebiete B und C sind die Stellplätze nur auf der überbaubaren Fläche im Teilgebiet B₂ zulässig. Reicht diese Fläche nicht aus, so ist hier ein Parkhaus zu errichten.

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

1.6.1 Kaltluftabfluß

Der im Lageplan ausgewiesene 20 m breite Streifen in den Teilgebieten C und B₁ ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es dürfen auch keine Lagerflächen angelegt werden. Die Fläche darf lediglich als betriebliche Verkehrsfläche bzw. Grünfläche (siehe pfg 8) genutzt werden.

1.6.2 Die im Teilgebiet B₂ festgesetzte Fläche ist freizuhalten von jeglichen Hochbauten.

1.6.3 Sichtfelder

An den Einmündungen der Erschließungsstraße in die Metzinger Straße bzw. Metzinger Straße in die L 374 sind die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder zw. 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahn freizuhalten von Bepflanzungen, baulichen Anlagen (z. B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stellplätzen, Aufschüttungen) und sonstigen sichtbehindernden Nutzungen.

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

Zu den landwirtschaftlichen Wegen (Weg Flst. 1939 und Weg Flst. 1441) werden von und zu den Gewerbebauflächen keine unmittelbaren Zufahrten zugelassen.

1.8 Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche ist längerfristig als extensive Wiese mit 1- bis 2maligem Schnitt/Jahr zu nutzen.

Bestehende Ackernutzung ist ausnahmsweise zulässig, wenn und solange sie zur Existenzgrundlage landwirtschaftlicher Betriebe gehört.

1.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

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

lr₁ = Abwasserleitungen zugunsten der Stadt Reutlingen

lr₂

lr₃ = 380 kv-Freileitung zugunsten der EVS und Neckarwerke

zu belasten.

1.10 Verbrennungsverbot (§ 9 (1) 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen (ausgenommen Flüssiggas) 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, oder wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind.

1.11 Lärmschutzwall (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zur Minderung des von der Erschließungsstraße des Gewerbegebiets ausgehenden Verkehrslärms wird auf der Fläche zw. Erschließungsstraße/Metzinger Straße/Winzerstraße und landwirtschaftlichem Weg Flst. 1441 ein 2,0 m hoher Erdwall aufgeschüttet.

1.12 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Vorbemerkung:

Die detaillierte Festsetzung der Pflanzenarten ist dem Grünordnungsplan des Freien Garten- und Landschaftsarchitekten BDLA Hannes Schreiner, Dipl. hort. Ing. grad. vom 24.04.1992 M 1 : 1 000 zu entnehmen.

1.12.1 Pflanzgebot 1 - Straßenbegleitende Bäume -

Entlang der Erschließungsstraße des Gewerbegebiets sind zur Straßenraumgestaltung an dem im Lageplan festgesetzten Standorten großkronige Bäume - Hochstämme - (Quercus robur - deutsche Eiche) zu pflanzen.

1.12.2 Pflanzgebot 2 - Punktuelle Baumpflanzungen -

Auf den mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind großkronige Bäume - Heister - zu pflanzen.

1.12.3 Pflanzgebot 3 + 5 - Randpflanzung -

Die mit pfg 3 + 5 gekennzeichneten Flächen sind zur Abschirmung des Baugebiets gegen die freie Landschaft locker mit Wildkirschen und Pflaumen u. a. (pfg 3) zu bepflanzen und als naturnahe freiwachsende heckenartige Bepflanzung (pfg 5) anzulegen.

1.12.4 Pflanzgebot 4

Entlang der Fußwegverbindung von der Erschließungsstraße zum Feldweg Flst. 1939 sind die "Verkehrsgrünflächen" mit Obstbäumen (als Hochstämme) zu bepflanzen.

1.12.5 Pflanzgebot 6

Das Regenwasser-Rückhaltebecken ist in dem im Plan eingezeichneten Umfang durch naturnahe freiwachsende Hecken mit Beeren als Vogelnutzgehölze abzupflanzen.

1.12.6 Pflanzgebot 7 - Bachbegleitende Gehölze -

Entlang dem Wassergraben Flst. 1473 sind bachbegleitende Gehölze anzupflanzen. Vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten.

1.12.7 Pflanzgebot 8

Die gem. Ziff. 1.6.1 Textteil festgesetzte Fläche ist, mit Ausnahme notwendiger Befestigung, als Wiesenfläche anzulegen.

Pflanzgebot 9

siehe Textteil Ziff. 1.8

1.12.8 Pflanzgebot 10 - Anpflanzungen auf Grundstücken - (ausgenommen entlang Straßen)

Auf jedem Baugrundstück ist entlang den Grundstücksgrenzen auf einer Breite von mindestens 2,0 m eine geschlossene Pflanzung entsprechend Pflanzgebot 3 + 5 anzulegen.

1.12.9 Pflanzgebot 11 - Stellplätze -

Ebenenerdige 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.

1.12.10 Pflanzgebot 12 - Bäume auf Baugrundstücken -

Je angefangene 1 500 m² 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.

1.12.11 Pflanzgebot 13 - Fassadenbegrünung -

Teilgebiete B und C

Insgesamt 30 % der geschlossenen Wandflächen von über 10 m Länge sind zu begrünen. Dazu ist im Abstand von mindestens 5 m je eine geeignete Pflanzfläche an der Fassade mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder mit

einem Rankgerüst von mindestens 1 m Breite vor der Fassade und dafür geeigneten Kletterpflanzen anzuordnen. Ausnahmsweise kann auf die Begrünung ganz verzichtet werden, wenn im Rahmen der architektonischen Gliederung geschlossene Wandflächen von über 10 m Länge nur untergeordnete Bedeutung haben. In diesem Fall ist die fehlende Wandbegrünung durch besonders intensive Bepflanzung in der Nähe des an sich zu begrünenden Wandteils auszugleichen.

Grundstücksbegrünung s. Ziff. 2.2 Textteil

Hinweise:

Sämtliche Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Bei natürlichem Abgang ist nachzupflanzen.

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

1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Rabatten (§ 9 (1) 26 BauGB)

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 Bau- lastträger hergestellt werden und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden sind.

1.14 Ausbildung von Stellplätzen (§ 9 (1) 20 BauGB und § 73 (1) 5 LBO)

Nach der LBO erforderliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Befestigung (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen u. ä.) auszuführen.

2. Örtliche Bauvorschriften aufgrund § 73 (5) LBO

2.1 Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Werbeanlagen über 1,5 m² 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 gem. Textteil Ziff. 1.14 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).

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 Hinweis:

Auf die Bußgeldvorschriften des § 74 LBO wird verwiesen.

3. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BauGB)

3.1 Bodenschutz

Der Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll möglichst bei der Geländemodellierung auf dem Grundstück verwendet werden. Den Baugesuchs-Antragsunterlagen ist eine Darstellung des Erdmassenausgleichs beizufügen. Sofern die Verwendung auf dem Grundstück nicht möglich ist, kann in der Baugenehmigung die Verbringung überschüssigen Materials auf eine zugelassene Rekultivierungs- oder Landschaftsbaufläche im Stadtgebiet Reutlingen bzw. die Inanspruchnahme einer Bodenbörse des Landkreises Reutlingen zur Auflage gemacht werden.

3.2 Denkmalschutz - Archäologie

Sollten sich im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Spuren zeigen, ist dies der "Archäologischen Denkmalpflege" umgehend mitzuteilen. Die erforderliche Zeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. (§ 20 DSchG).

4. Hinweise:

4.1 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

4.2 Freianlagen

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

4.3 Einschränkung der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln

Bei der Pflege der nicht überbauten Flächen ist das "Gesetz über die Einschränkung der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (PflSchAnwG)" vom 17.12.1990 (GBl. S. 426) sowie die "VO über die Zulassung von Ausnahmen von dem Verbot der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln im Freien" vom 24.01.1991 (GBl. S. 81) zu beachten.

4.4 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.

4.5 Geologie

Am Süd- und Südostrand des gepl. Gewerbegebietes sind Talablagerungen zu erwarten. In diesem Randbereich sind u. U. spezielle Entwässerungsmaßnahmen, Bodenaustausch oder konstruktive Mehraufwendungen erforderlich.

- 4.6 Zum Schutz der Quelle im Gänswasen dürfen keine einwandigen unterirdischen Behälter und Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe eingebaut werden.

Baugesuche für Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, Produktionsabwasser anfällt oder Sonderabfälle entstehen, sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorzulegen.

5. Begründung (§ 9 (8) BauGB /121 der Akten

6. Fläche des Plangebietes ca. 14,4 ha

7. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher geltenden Festsetzungen folgender Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:

T. v. Beb. Plan "Lachenhau-Teil A" in Kraft 18.05.1979 Reg. Nr. XIX 28

T. v. Beb. Plan " L 374" in Kraft 16.01.1976 Reg. Nr. XIX 23