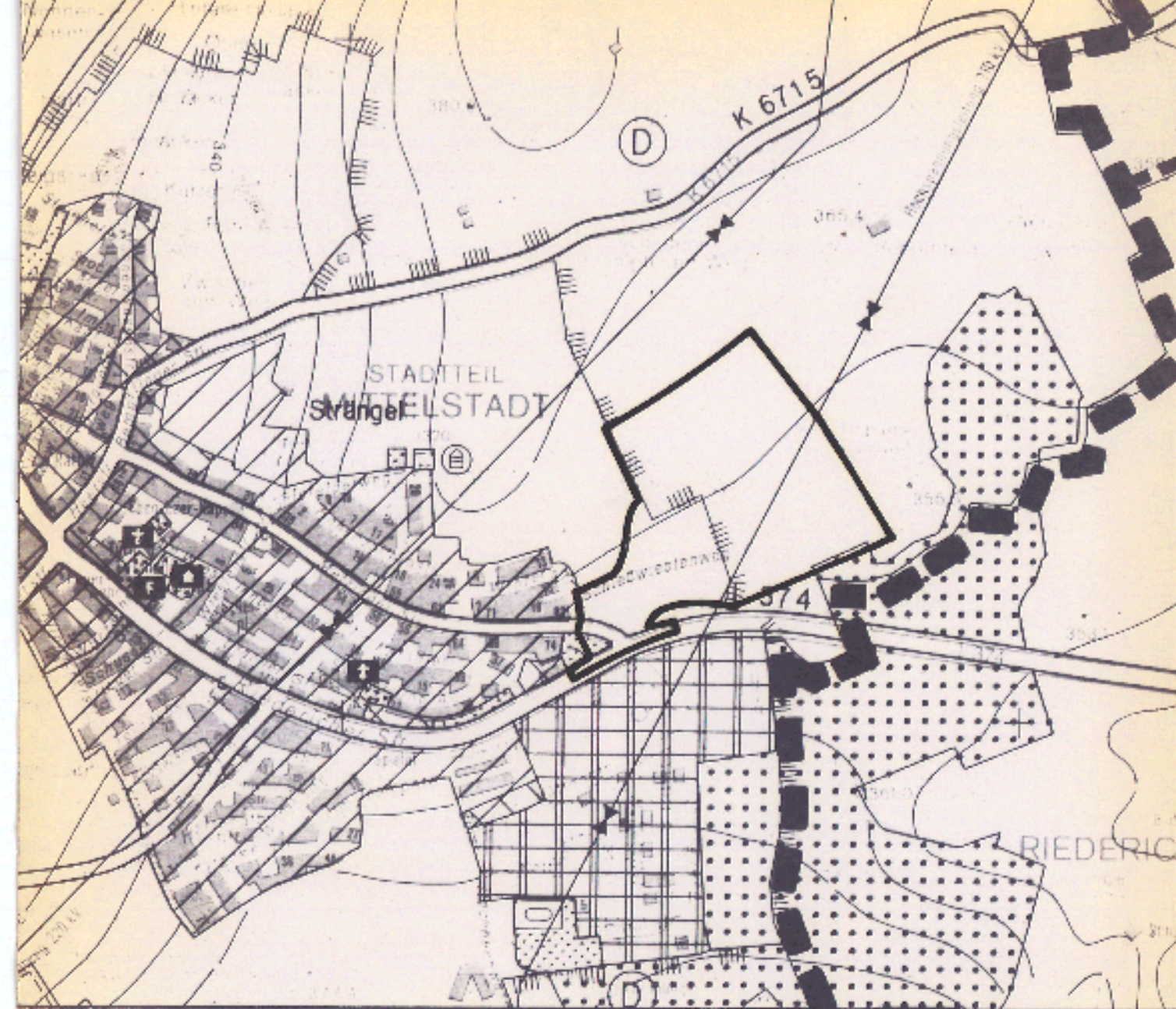
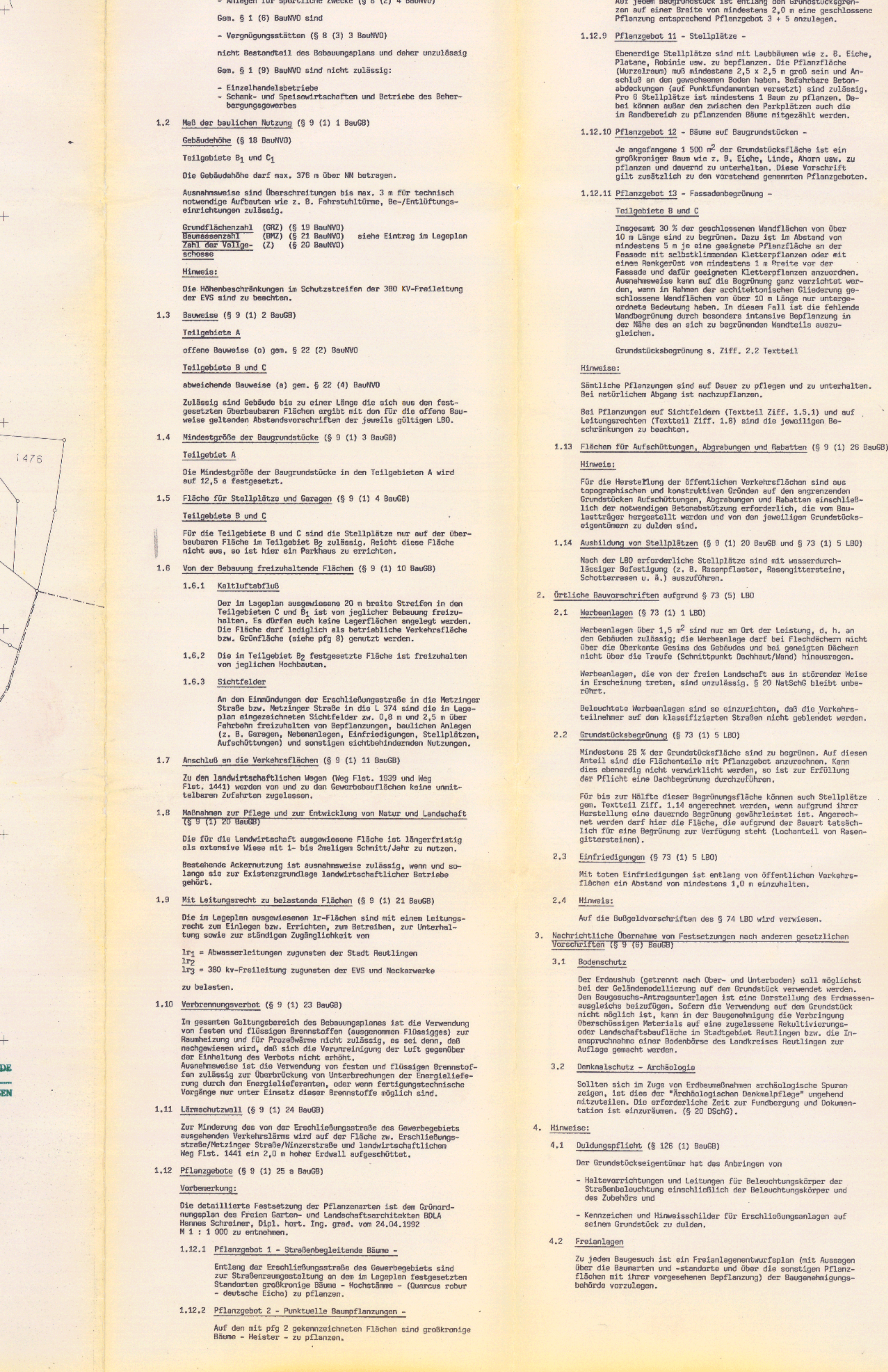
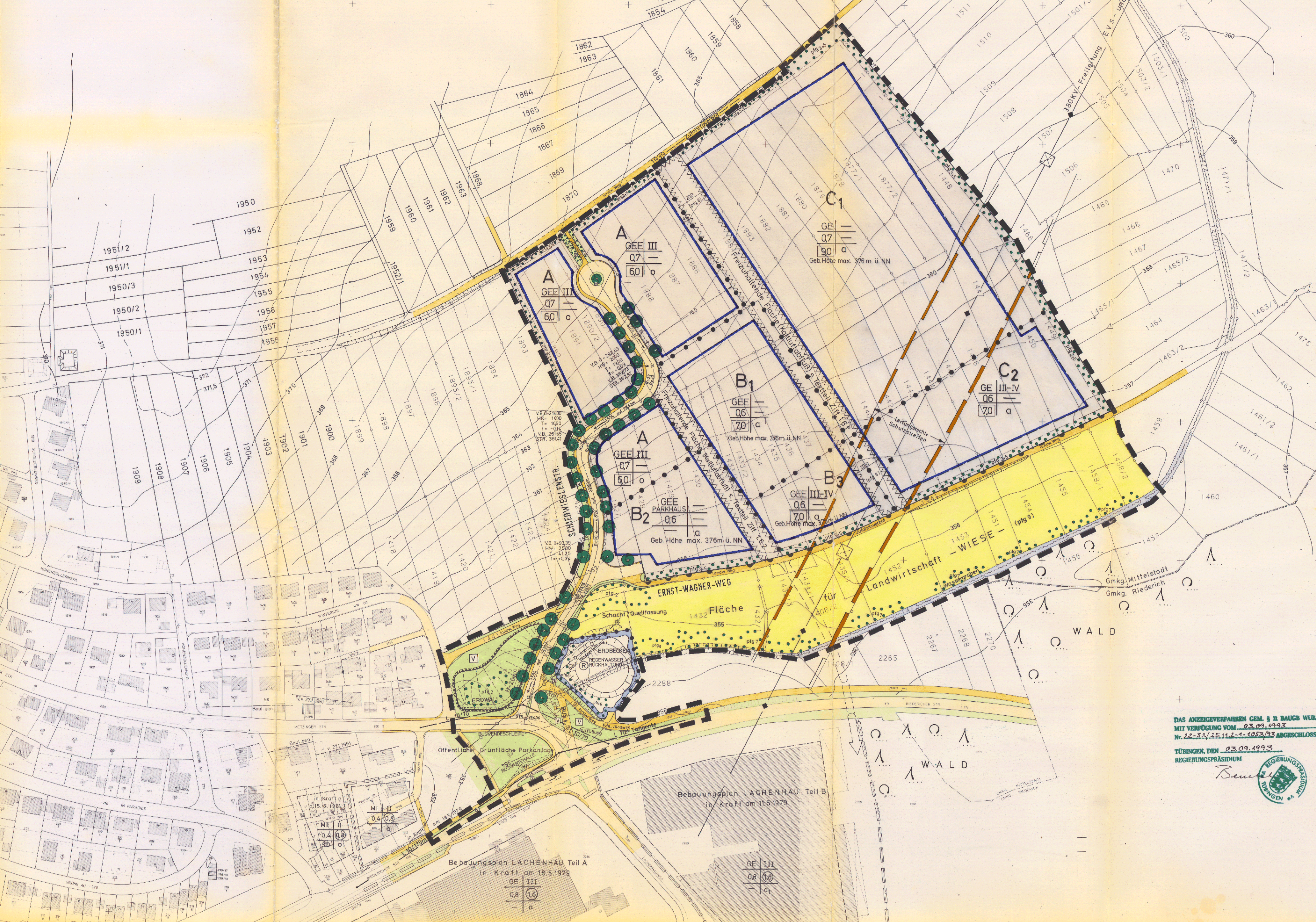
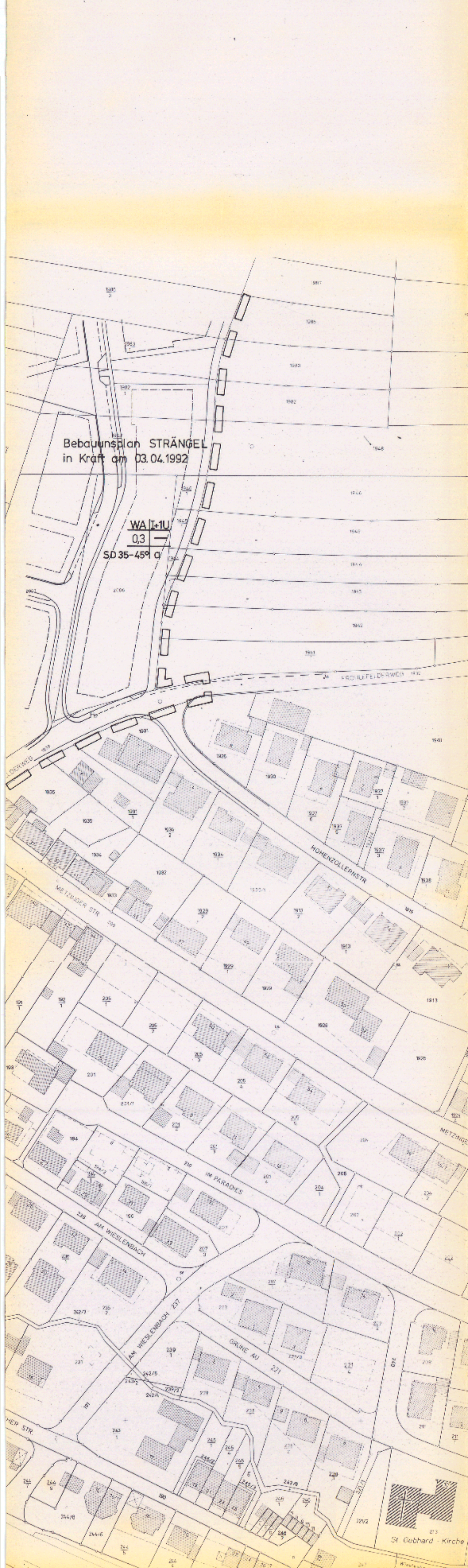




Ausschnitt aus dem FNP 1991 M = 1: 10.000



Textlicher Teil des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BBl. I S. 223)

Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BBl. I S. 232)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1993 (BBl. I S. 770)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (BBl. I S. 480)

Gesetzgebung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1993 (BBl. I S. 577)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (BBl. I S. 880)

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

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

1.1.1 Eingetragenes Gewerbegebiet (GEE) (Teilgebiete A und B)

Teilgebiete A und B

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

Teilgebiet B 2

Zulässig ist eine Parkierungsanlage (Parkhaus).

1.1.2 Gewerbegebiet (GE) (Teilgebiete C) gem. § 8 BauVO

Einschränkungen siehe Ziff. 1.1.3

1.1.3 Einschränkungen in GE und GEE (Teilgebiete A, B und C).

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

- Tankstellen (§ 8 (2) 3 BauVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) 4 BauVO)
- Gem. § 1 (6) BauVO sind
- Vergnügungsstätten (§ 8 (3) 3 BauVO)
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig
- Gem. § 1 (9) BauVO sind nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Banken- und Sparkassenbetriebe und Betriebe des Beherbergungswesens

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

Grundstücke (G) 18 BauVO

Teilgebiete B₁ und C₁

Die Gebäudehöhe darf max. 37,5 m über NN betragen.

Ausnahme: sind Überschreitungen bis max. 2 m für technisch notwendige Aufbauten wie z. B. Fahrschleppen, Be-/Entladeranlagen zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 13 BauVO) siehe Eintrag in Lageplan

Zahl der Vollgeschosse (ZV) (§ 20 BauVO)

Hinweise:

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

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Teilgebiete A

offene Bauweise (a) gem. § 22 (2) BauVO

Teilgebiete B und C

abwärtige Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauVO

Zulässig sind Gebäude bis zu einer Länge, die sich aus den festgesetzten überbauten Flächen ergibt mit den für die offene Bauweise geltenden Abstandsverordnungen 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 2,5 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 überbauten Fläche in Teilgebiet B₂ zulässig, reicht diese Fläche nicht aus, so ist hier ein Parkhaus zu errichten.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 5 BauGB)

1.6.1 Kalkultefläche

Der in Lageplan ausgewiesene 30 a breite Streifen in den Teilgebieten C und B₂ ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem auch keine Lagerflächen angelegt werden. Die Fläche darf lediglich als betriebliche Verkehrsfläche bzw. Grünfläche (siehe pfg 8) genutzt werden.

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

1.6.3 Sichtstreifen

An den Einmündungen der Erschließungsstraße in die Metzger Straße bzw. Metzger Straße in die 1.374 sind die in Lageplan eingezeichneten Sichtfelder zu 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnkante freizuhalten von Hochbauten, baulichen Anlagen (z. B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stellplätze, Aufbauten) und sonstigen störenden Nutzungen.

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

Zu den landwirtschaftlichen Wegen (Heg Flst. 1429 und Heg Flst. 1441) werden von und zu den Gewerbebetrieben 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 langfristig als extensive Wiese mit 1- bis zweijährigen Schnitt/Jahr zu nutzen. Bestehende Ackernutzung ist ausnahmsweise zulässig, wenn und solange sie zur Erhaltung der Landschaftsfunktion beiträgt.

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

Die in Lageplan ausgewiesenen 12-Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Einleitung bzw. Erleichterung zum Betreiben, zur Unterhaltung sowie zur ständigen Verfügbarkeit von

1x1 - Abwasserleitungen zugunsten der Stadt Reutlingen

1x2 - 380 kV-Freileitung zugunsten der EVS und Hochwerke zu belasten.

1.10 Verordnungsrecht (§ 9 (1) 23 BauGB)

In gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen (ausgenommen Flüssiggas) zur Beheizung und zur Pufferheizung nicht zulässig, es sei denn, das nachgewiesen wird, dass sich die Verwendung der Luft gegenüber der Einleitung des Verbots nicht erhöht.

Ausnahme: ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energieleitung durch den Energieleitbetreiber, oder wenn festgesetzte Grenzwerte für die Emission dieser Brennstoffe nicht überschritten werden.

1.11 Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zur Minderung des von der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes ausgehenden Verkehrslärm wird auf den Flächen der Erschließungsstraße/Metzger Straße/Windenerstraße und landwirtschaftlichen Weg Flst. 1441 ein 2,0 m hoher Erdball aufgeschüttet.

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

1.12.1 Pflanzgebiet 1 - Straßengrünstende Bäume

Entlang der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes sind zur Straßengrünplanung in das in Lageplan festgesetzten Bäumen prozentuale Bäume - Hochstämme - (Quercus robur - deutsche Eiche) zu pflanzen.

1.12.2 Pflanzgebiet 2 - Punktuelle Baumpflanzungen

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

1.12.3 Pflanzgebiet 3 + 5 - Rasenpflanzung

Die mit pfg 3 + 5 gekennzeichneten Flächen sind zur Abschattung des Baugeländes gegen die freie Landschaft locker mit Wildblumen und Pflanzen u. a. (pfg 3) zu bepflanzen und als naturnahe freizeitschöne hockentstehende Pflanzung (pfg 3) anzulegen.

1.12.4 Pflanzgebiet 4

Entlang der Fußwegverbindung von der Erschließungsstraße zum Feldweg Flst. 1441 sind die Verkehrsflächen mit Obstbäumen (als Hochstämme) zu bepflanzen.

1.12.5 Pflanzgebiet 6

Das Regenwasser-Nachhaltbecken ist in den Plan einzutragen und durch naturnahe freizeitschöne Hecken mit Bäumen als Vogelnistgebiets anzupflanzen.

1.12.6 Pflanzgebiet 7 - Bachbegleitende Gehölze

Entlang des Wassergrabens Flst. 1473 sind bachbegleitende Gehölze anzupflanzen. Vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten.

1.12.7 Pflanzgebiet 8

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

Pflanzgebiet 9

siehe Textteil Ziff. 1.6

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

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

Pflanzgebiet 11 - Stellplätze

Ebenbürtige Stellplätze sind mit Laubbäumen wie z. B. Eiche, Platan, Robinie usw. zu bepflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelsaum) muß mindestens 2,5 x 2,5 m groß sein und Anschlag an den gewachsenen Boden haben. Befestigte Bodenbeläge (z. B. Asphalt, Beton, Kies) sind zulässig. Pro 8 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Bei kleineren Stellplätzen sind die zwischen den Stellplätzen auch die in Randbereich zu pflanzenden Bäume mitgezählt werden.

1.12.10 Pflanzgebiet 12 - Bäume auf Baugrundstücken

Je angefangene 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 Pflanzgebiet 13 - Fassadenbegrünung

Teilgebiete B und C

Insgesamt 30 % der geschlossenen Wandflächen von über 10 m Länge sind zu begrünen. Dazu ist in Abstand von mindestens 5 m je eine geeignete Pflanzfläche an der Fassade mit schattenspendenden Kletterpflanzen oder mit einem Rankengitter von mindestens 1 m Breite vor der Fassade und dafür geeigneten Kletterpflanzen anzuordnen. Ausnahmsweise kann auf die Begrünung ganz verzichtet werden, wenn in keinem der architektonischen Gliederungen 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.

Hinweise:

Sämtliche Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Bei natürlichen 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.

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

Hinweise:

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus topographischen und konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen, Abgrabungen und Rabatten einschließend der notwendigen Betonstützung erforderlich, die von Bauherren herzustellen sind und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden sind.

2. Örtliche Bauvorschriften aufgrund § 73 (1) 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 Werbeanlagen darf bei Flächenhöhen nicht über die oberste Decke des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schneitpunkt Dachkante/Mauer) hinausragen. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind unzulässig. § 70 NetStz bleibt unberührt.

Belastete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsleiter auf den klassifizierten Straßen nicht gebildet werden.

2.2 Grundstücksbegrünung (§ 73 (1) 5 LBO)

Mindestens 25 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Auf diesem Anteil sind die Flächenanteile der Pflanzgebot anzuordnen. Fern dem ebenfalls nicht verweigert werden, so ist zur Erfüllung der Pflicht eine Begrünung 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 (Lichtanteil von Rasenflächen).

2.3 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

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

2.4 Hinweise:

Auf die Baugeländevorschriften des § 74 LBO wird verwiesen.

3. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (8) BauGB)

3.1 Bodenschutz

Der Erdschub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll möglichst bei der Geländemodifikation verwendet werden. Den Baugeländevorschriften ist eine Darstellung des Erdschubverlaufs beizufügen. Sofern die Verwendung auf dem Grundstück nicht möglich ist, kann in der Baugeländevorschrift die Verbindung übertragener Maßnahmen auf dem angrenzenden Grundstück oder Landschaftsfläche in Stadtgebiet Reutlingen bzw. die Inanspruchnahme einer Rodungsfläche des Landschafts Reutlingen zur Auflage gemacht werden.

3.2 Denkmalschutz - Archäologie

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Spuren zeigen, ist dies der "Archäologischen Denkmalschutz" umgehend anzuzeigen. Die erforderliche Zeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuhalten. (§ 20 DenkmSchG)

3.3 Hinweise:

4.1 Gekennzeichnete Flächen (§ 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 Hinweiszeichen für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

4.2 Freizeitanlagen

Zu jedem Baugeländ ist ein Freizeitanlagenentwurfplan (mit Aussagen über die Bauarten und -standorte und über die sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung) der Baugeländebauherr vorzulegen.

Einrichtung der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln

4.3 Bei der Pflege der nicht überbauten Flächen ist das "Gesetz über die Einrichtung der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (PflSchW)" vom 17.12.1989 (BBl. I S. 480) sowie die "VO über die Zulassung von Ausnahmen von der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln in Freizeitanlagen" vom 24.01.1991 (BBl. I S. 81) zu beachten.

4.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 11 LBO)

Zur Festlegung der Erdschubhöhe (EFH) in Baugeländevorschriften sind die Bauweisen durch mindestens 2 örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeschnitten zu ergänzen.

4.5 Geologie

An Süd- und Südostrand des gepl. Gewerbegebietes sind Geländeschnitte zu erwarten. In diesem Randbereich sind u. U. spezielle Geländeschnitte, Bodenuntersuchungen oder konstruktive Maßnahmen erforderlich.

4.6 Zur Schutz der Quelle in Güssen dürfen keine einseitigen unterirdischen Behälter und Rohrleitungen für wasserführenden Stoffe eingebaut werden.

5. Baugeländ (§ 9 (8) BauGB) /p/ der Akten

6. Fläche des Pflanzgebietes ca. 14,4 ha

7. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die in Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bisher geltenden Festsetzungen folgender Bebauungspläne sind mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans aufzuheben:

T. v. Bau. Plan "Lachenau-Teil A" in Kraft 18.05.1979 Reg. Nr. XIX 28 T. v. Bau. Plan "1.374" in Kraft 15.01.1978 Reg. Nr. XIX 29

8. Legende für Pflanzungen (Pflanzungsarten, Pflanzung)

Gewerbegebiet

eingeschränktes Gewerbegebiet

maximale Gebäudehöhe bezogen auf Normal-Müll

Zahl der Vollgeschosse

- mindestens/mehrstens

- Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Bauweisezahl

Bauweise - offen

- abweichend

geplante Baugrenze

(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (3) BauVO)

von der Bebauung freizuhaltende Flächen

- Kalkultefläche

- Sichtfläche (Sichtlinie)

Verkehrsfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

- Fahrbahn

- Geh-/Fahweg

- landwirtschaftlicher Weg

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen (§ 127 (2) 4 BauGB)

Zufahrtsweg

Elektrische Freileitung (§ 9 (1) 13 BauGB)

Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Wassergraben (§ 9 (1) 13 BauGB)

Regenwasser-Nachhaltbecken (§ 9 (1) 15 BauGB)

Fläche für Aufschüttung (§ 9 (1) 17 BauGB)

Fläche für Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 a BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Pflanzgebot

- Einzelbaum

- flächenhaft

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des öffentlichen Bereichs des Bebauungsplans

Nutzungsschleife

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Bauweisezahl

Bauweise

Gebäudehöhe

STADT REUTLINGEN

Satzung über den BEBAUUNGSPLAN

Reg. Nr. XIX 38

22.07.92

M = 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Text

Änderungsbescheid gem. § 2 (1) BauGB

Bürgeranhörung/Unterbreitung und Einlegung gem. § 1 (1) BauGB

Örtliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB

Satzungsbescheid des Gemeinderates gem. § 10 BauGB

Das Genehmigungsverfahren wurde durch die Baugeländevorschriften mit § 10, 105/93 (3) geregelt.

Antragsteller

Der Bebauungsplan ist nach dem Entwurf des Gemeinderates zu beschließen. Das Verfahren wird durch die Baugeländevorschriften geregelt.

Örtliche Bauvorschriften am

24. Sep. 1993

Dem wurde der Bebauungsplan beschlossen.

24. Sep. 1993

Bauverwaltungsamt