

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

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)

Gemeindeordnung für BW in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. S. 29/1996)

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

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

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Die in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten

- Tankstellen (Ziff. 3)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Ziff. 4)
- sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten

- Vergnügungsstätten (Ziff. 3)
- sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Folgende Arten von baulichen Anlagen sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (§ 1 (9) BauNVO).

1.1.2 Fläche für Sportanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)

- Tennisanlage -

Zulässig sind Tennisplätze sowie zweckgebundene bauliche Anlagen wie Vereinsheim, Gerätehütte usw.

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

Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 20 BauNVO)

Nach Eintrag in der Planzeichnung.

Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Nach Eintrag in der Planzeichnung.

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Nach Eintrag in der Planzeichnung.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Gewerbegebiet

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

Zulässig sind Gebäudelängen über 50 m mit den für die offene Bauweise geltenden Abstandsvorschriften der jeweils gültigen Landesbauordnung.

1.4 Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Im Bereich der Tennisanlage sind Stellplätze nur auf der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

1.5 Zufahrtsverbot (§ 9 (1) 11 BauGB)

Zu den Gewerbebauflächen sind Zufahrten vom Weg Flst. 1360/22 nicht zulässig.

1.6 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

1.6.1 Die in der Planzeichnung ausgewiesene gr-Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.6.2 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen lr-Flächen sind mit einem Leitungsrecht zum Einlegen, Betreiben und zur ständigen Zugänglichkeit zum Zweck der Unterhaltung von
lr1 = Abwasserleitungen zugunsten der Stadt Reutlingen,
lr2 = Versorgungsleitungen zugunsten der Stadtwerke Reutlingen,
lr3 = 380 kV-Hochspannungsfreileitung zugunsten der EVS und Neckarwerke,
lr4 = Telefonfreileitung zugunsten der Deutschen Telekom zu belasten.

Hinweis:

Der Schutzstreifen beiderseits der 380 kV-Hochspannungsfreileitung der Neckarwerke und EVS (identisch mit lr3) ist nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit dem Leitungsträger unter Einhaltung der Vorschriften der DIN VDE 0210 zu bebauen.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zum Schutz der Standsicherheit des Gittermastes Nr. 49 der Hochspannungsfreileitung der Neckarwerke/EVS ist die im Lageplan eingezeichnete Fläche (Abstand 6,5 m gemessen zu den Eckstielen bei Erdoberkante) von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, freizuhalten. Innerhalb dieser Fläche sind Abgrabungen nicht zulässig.

Die sonstige Nutzung ist so zu gestalten, daß im Störfall der Mast auch mit schwerem Gerät angefahren werden kann.

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

Bei Realisierung der folgenden Pflanzgebote sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Es wird vorgeschlagen, Pflanzen der in Ziff. 7 aufgeführten Artenlisten zu verwenden.

1.8.1 Pflanzgebot 1 - Straßenbegleitende Bäume

Entlang der verlängerten Gottenstraße sind im Abstand von rd. 15 m mittel-/großkronige Laubbäume - Hochstämme - zu pflanzen.

1.8.2 Pflanzgebot 2 - Einzelbäume

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume - Hochstämme - zu pflanzen.

1.8.3 Pflanzgebot 3 - Stellplätze

Ebenere Stellplätze sind mit Bäumen - Hochstämme - zu bepflanzen. Die Pflanzlöcher müssen eine Größe von mindestens 2,50 x 2,50 x 0,80 m aufweisen. Die unteren 40 cm sind mit Unterboden, die oberen 40 cm sind mit organisch und anorganisch verbessertem Oberboden aufzufüllen (kein Torf). Befahrbare Betonabdeckungen (auf Punktfundamenten) sind zulässig. Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Bei der Tennisanlage dürfen die im Bereich der Stellplatzfläche festgesetzten Bäume angerechnet werden.

1.8.4 Pflanzgebot 4 - Erdwall an Tennisanlage

Der Erdwall ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.8.5 Pflanzgebot 5 - Randbepflanzung

Zur Eingrünung der künftigen Gewerbeflächen ist eine lockere Randbepflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen.

1.8.6 Pflanzgebot 6 - Waldsaum

Im Übergangsbereich zum Wald ist eine Grünfläche mit extensiver Wiesennutzung (1 x Mahd/Jahr, Ende August - Anfang September) als Waldsaum anzulegen.

1.8.7 Pflanzgebot 7 - Obstwiese

Südlich der Tennisplätze ist eine Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten anzulegen.

1.8.8 Pflanzgebot 8 - Pflanzung entlang Grundstücksgrenzen

Im Gewerbegebiet ist entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen auf einer Breite von mind. 2 m eine freiwachsende heckenartige Bepflanzung anzulegen.

Hinweis

Pflanzungen auf "mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen" sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

1.9 Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die am Nordrand des Plangebiets vorhandene Eiche ist zu erhalten. Bei Bauarbeiten innerhalb eines Sicherungsradius von 5 m sind ggf. Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Hinweis zu 1.8 und 1.9

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

2. Örtliche Bauvorschriften aufgrund § 74 (7) LBO

2.1 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 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.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

- 2.2.1 Erforderliche Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.).
- 2.2.2 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Auf diesen Anteil dürfen die Flächenteile mit Pflanzgebot angerechnet werden. Kann dies ebenerdig nicht verwirklicht werden, so ist zur Erfüllung der Pflicht eine Dachbegrünung durchzuführen.

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

2.3 Hinweis:

Auf die Bußgeldvorschriften des § 75 LBO wird hingewiesen.

3. Hinweise/Empfehlungen

3.1 Bodenschutz

Der Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll möglichst bei der Geländemodellierung auf dem Grundstück verwendet werden. Sofern die Verwendung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sollte das überschüssige Material einer zugelassenen Rekultivierungs- oder Landschaftsbaufäche im Stadtgebiet Reutlingen zugeführt werden.

3.2 Niederschlagswasser

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren, sollte das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dächer, Terrassen, Sportflächen und Parkierungsflächen möglichst

- zur Bewässerung von Grünanlagen und Sportflächen in Zisternen gesammelt,
- in Versickerungs-/Verdunstungsmulden eingeleitet,
- in Sickerschächten nach den anerkannten Regeln der ATV 138 zur Versickerung gebracht werden.

3.3 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.4 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. Begründung (§ 9 (8) BauGB) / der Akten

5. Fläche des Plangebietes ca. 2,9 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

T. v. Beb.Plan "Erweiterung Lachenhau - südl. Gotenstraße" in Kraft 21.02.1992 Reg. Nr. XIX 35

T. v. Beb.Plan "Tennisanlage Mittelstadt" in Kraft 16.03.1984 Reg. Nr. XIX 30.

7. Vorschlagslisten für Pflanzungen

Artenlisten

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Rot-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel, verschiedene Sorten
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus comm. dom.	Birne, verschiedene Sorten
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenliste 3: Stäucher, hochwachsend

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus Catharticus	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Artenliste 4: Sträucher, niedrig

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa spec.	Rosen, verschiedene Sorten
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste 5: Klettergehölze

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe; verschiedene Sorten
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus vit.	Wilder Wein