Textlicher Teil des Bebauungsplans

Rechtsgrundlage:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I f. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1968 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht nach § 1 I. V. m. § 3Abs. 1 ZIff. 1 der 4. BImSchV gemäß der Bekanntmachung der Neufassung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 506), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.06.2006 (BGBl. I S. 1667), genehmigungsbedürftig sind.Die jeweils aktuelle Fassung der1. BImSchV ist anzuwenden.

1.1.2 Gemäß § 1 (4) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die dieVersorgung der Anhrnbevölkerung mit Artikeln des täglichen bedarfs („letzte Verbraucher") dienen, im bereich des Industriegebiets nicht zulässig.

1.1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen, Anlagen und Dienstleistungseinrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr wie beispielsweise die nachfolgend aufgeführten Nutzungen nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle oder Ähnliches im Sinne von § 33i Gewerbeordnung (GewO) (§7 (2) 2 BauNVO
- Bordelle und bordellartige Betriebe (§ 7 (2) 3 BauNVO)
- Betriebe mit Bordellbetrieb (Film- und Videovorführung unl Schauestellung ton Personen gem. § 33 a GewO)
- Diskotheken und Tanzschulen
- Spielcasinos
- Schnell- und Speisewirtschaften, und Beherbergungsbetriebe

1.1.4 Gemäß § 9 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § (3) Nr. 2 aufgeführten Ausnahmen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke -
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) sich Eintrag in der Planzeichnung

1.2.2 Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO) sich Eintrag in der Planzeichnung

1.2.3 Höhe von Gebäuden (§ 16 (2) 4 BauNVO) (sich Eintrag in der Planzeichnung
Jeweils gemessen über der festgesetzten in Mitel gemessenen Geländeoberfläche.
Ausnahmen für Bürogebäude mit maximal - Vollgeschossen bis maximal 14m Gebäudehöhe sind zulässig. In allen Teilgebieten sind Überschreitungen der vorstehenden Isebaukehöhen ein bis zu 3 m ist kleinen technischen Aufbauten wie Fahrstuhltürmen etc. zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Zulässig ist abweichende Bauweise (ad gen. § 22 (4) BauNVO, wie offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ist der Maßgabe,dass die folgenden Gebäudeabmessungen nichtüberschritten werden:
Bei Gebäudehöhen bis 10 m: Auszenwände maximal 100 m lang
Bei Gebäudehöhen von 10 - 18 m: Auszenwände maximal 150 m lang

1.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9(1) 10 BauGB)

1.4.1 Straßenanbaubeschränken zur K 6908
Die in der Nanzeichnung eingezeichneten Abstandsflächen entlang der K 6908 sind von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVA, sowell es sich um Gebäude handelt, freizuhalten. Werbeanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

1.4.2 Vernetzungskorridor
Die in der Nanzeichnung ndt „D1" gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung und gewerblicher Nutzung (z. B. Lagerplätze Stellplätze, Zäune) freizuhalten.Kann dies im Einzelfall nicht realisiert werden, wird geeignete Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich vorzusehen.

1.5 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Wie in der Planzeichnung gekennzeichnet werden zur K 6908 von und zu den angrenzenden Grundstücken keine unmittelbaren Zufahrten zugelassen. Entlang des Fahrwegs ein westlichen Rand des Plangebiets sind Zufahrten zu den Baugrundstücken nicht zulässig.

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 17 BauGB)
Die für die Schaffung geeigneter Geländeoberflächen für die Anwesserleitungen und einer für die Industriebebauung bauerlichen Geländeoberflächen erforderlichen größerenAbgrabungen und Aufschüttungen sind im ganzen Bebauungsplangebietzulässig. An die Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen hin euse mögichst fast gemeigt, nicst steiler als 1 : 1, angeschlossenwerden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen kann steiler ausgeschöbet werren, wenn die Böschungsflächenentsprechend dem Pflanzgebot 3 bepflanzt werden.

1.7 Verwendungsverbot (§ 9 (1) 23 BauGB)

1.7.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung confesten und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solchefbrennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schwefelhe Schwefeldioxid, Stickoxid, Kohlenmonoxid, Kohlendiokid, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (ii).

1.7.2 Ausnahmsweise ist die Verwendung von leichtem Heizöl (HEL) zulässig, wenn der jeweilige lahresmassenstom der in Nr. 1.1C.1 genannten schadstoffe nicht überschritten wirs

1.7.3 Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig zur Obedrbildung von Unterbrecungen der Energielieferung durch den Energielieferanten.

1.7.4 Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig, wenn feriigungstechnisce Vorgängeinur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind

1.7.5 Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen zugelassen werden, wenn diese die Raumheizung nicht gewerbl ernetzen.

1.8 Pflanzgebote (pfg) (§ 9 (1) 25 a BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

1.8.1 Pflanzgebot 1 - Bepflanzung entlang K 6908
Entlang der K 6908 sind die in der Planzeichnung mit pfg 1 gekennzeichneten Pflanzstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen unc dauernd zu unterhalten.
Arten siehe Pflanzliste 2

1.8.2 Pflanzgebot 2 - Bepflanzung Vernetzungskeirridor
Die in der Planzeichnung mit „D1" gekennzeichneten Flächen sind als vernesendes Element zwischen Wald und Mahdenbach mit Ausnahme notwendiger Zufahrten intensivmit hochstämmigen Obstbäumne heimischer Soren zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Abstand zwischen den Bäumen ca 10 m. Kann dies im Einzelfall nicht realisiert werden, sind geeignete Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich vorzusehen
Arten siehe Pflanzliste 1

1.8.3 Pflanzgebot 3 - Bepflanzung entlang der Straßen -
Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge auf privater Fläche von den Grundstücksgaengmeren standortgerechte heimische Laubbäume erer Art , wie z. B Eiche, Ahorn, Hainbuche, Vogelkirsche usw. zu pflanzen urt zu erhalten. Abstand zwischenden Bäumen ca.10 m.
Arten s. Pflanzliste 1

1.8.4 Pflanzgebot 4 - Bepflanzungen entlang derGrundstücksgrenzen - (ausgenommen entlang Straßen)
Auf jeder Baugrundstück ist entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von mindestens 3 m eine geschlossene Pflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauernd zu unterhalten.

1.8.5 Pflanzgebot 5 - Bäume auf Parkplätzen
Pro 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum wie z. B. Hainbuche, Platane, Robinie usw. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten Dabei können sich die im Randbereich zu pflanzenden Bäume miteinander verbinden.
Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muss mindestens 2,5 m x 2,1 m groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden oder an entsprechendgroßes Pflanzbeet haben. Bettnitzbare Wetterabdeckungen (auf Fundationsnerwen versetzt) sind zulässig.

1.8.6 Pflanzgebot 6 - Obstwiese (§ 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 und 25a BauGB)
Die „privaten Grünflächen - Obstwiese " sind als Obstwiesesnt einem heimischen Obstbaumpe 100 m2 Grundstücksfläche zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Arten siehe Pflanzliste 3

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Rebetten (§ 9 (1) 20 BauGB)
Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus topographischen und konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen, Abgrabungen und Rabatten einschließlich der notwendigen Betonstabilizung erforderlich, die vom Bauaeldträger hergestellt werden und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden sind.

1.10 Maßnahmen zum Ausgleich und Ihre Zuordnung (§ 9 (1 a BauGB)
Im Gründordnungsplan das Landschaftsarchitekturbroe Brenner vom 11.13.2010 sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen:
Innerhalb des Plangebiets: Pflanzgebot 1 - Feldgehölze
Pflanzgebot 2 - Einzelbäume
Pflanzgebot 3 - Einzelbäume
Pflanzgebot 4 - Feldgehölze
Pflanzgebot 5 - Einzelbäume
Pflanzgebot 6 - Obstwiese

Außerhalb des Plangebiets wird zusätzlich eine Teilmaßnahme der „Renaturierung des Erenbachs in Alterburg" zugeordnet.

Diese Maßnahmen dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan vorzusehten Eingriffs und werden den neugebildeten Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 (1) LBO

2.1 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)
Werbeanlagen dürfen bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesimse des Gebäudes und bei geneigtes Ditdhern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dachhaut/Wand) hinausragen (keine Horizontwerbung. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.
Laufschriftwerbeanlagen, Bonaler (Lichtwerbung an Hinnerei) sowie Fassadenfarne o. ä. sind nicht zulässig.
Freistehende Werbetäfeme sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhe bemisst sich nach der zulässigen Gebäudehöhe.
Hinweis
Auf die Vorschriften des § 35 NatSchG zu Werbeanlanger wird hingewiesen.

2.2 Ausbildung von Stellplätzen (§ 74 (1) 3 LBO)
Nach der LBO erforderliche Stellplätze sind mit wasserdichtlässiger Befestigung auszuführen.

2.3 Grundstücksbegrünung (§ 74 (1) 3 LBO)
Mindestens 25 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Kann dies obenmäßig nicht verwirklicht werden, so ist zur Erfüllung der Pflicht eine Dachbegrünung durchzuführen.
Bis zur ~ätfte dieser Begrünungsfläche können auch Stellplätze angemeznet werden, wenn aufgrund ihrer Herstellung eine dauernde Begrünung gewährleistet ist. Angemeznet werden darf hier nur die Fläche, die aufgrund der Bauart tatsächlich für eine Begrünung zur Verfügung steht (Fugenanteil von Rasenpflaster).

2.4 Größere Abstandsflächen (§ 74 (1) 7 LBO)
Use nach § 5 (2) 3 LBO im Industriegebiet geltende Abstandsflächentiefe von 0,125 der Wandhöhe wird be Wandhöhen zwischen 10 und 16 m und sei Vorhandensein von mehr als 32 m Länge solcher Wände für 'n dieser Wände auf 0,3 der Wandhöhe erhöht.

2.5 Hinweis
Auf die Bußgeldvorschriften des § 75 LBO wird verwiesen.

3. Hinweise / Empfehlungen

3.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 ,BO)
Im Baugenehmigungsverfahren sind die Bauvorlagen durch mindestens 2 örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeaussenseiten zu ergänzen.

3.2 Freileitungen
Zu jeden Baugesuch is ein Freileitungsnetzverläufen mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

3.3 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)
Im Planungsgebiet ist mit Siedlungsresten der Jungsteinzeit des 5.Jh. Jahrtausends v. Chs. zu rechnen. Der Termin von Erdaumaßnahmen (Oberbodenabtrage) ist dem Fachbereich Archäologie beim Referat 25 - Denkmalpflege 2 Wochen vor geplanten Beginn anzuzeigen.
Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

3.4 Ökologie/Regenwasserrückhaltung
Um das Oberflächenwasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Regenwasserrückhaltung wird die Anlage von Zisternen und Regenwassermulden auf den Grundstücken empfohlen.

3.5 Bodenschutz/Geologie
Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von Lösslehm, in dem Lager mit pleistozänen Flussschotern auftreten können. Die Mächtigkeit dieser Schichten ist nicht im Detail bekannt. Der tieferen Untergrund bilten Gesteine des Mittleren Keupers, wahrscheinlich der Knollenmergel-Formation. Der Lösslehm stellt einer setzungsfähigen Baugrund dar unc neigt zu seitenenden Volumenveränderungen in Folge Schrumpfens nach Austrocknung und Quellens nach Wiederaufnahme.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Baumaßnahmen wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen und objektbezogene Baugrundumsetzungen gemäß DIN 4020 durchzuführen.

3.6 Duldungspflichten (§ 126 (1) BauGB)
Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von
- Halterrohrleitungen und Leitungen für Beleuchtungsdrücger der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehörs,
- Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück und
- Betonstellfundamen der Randeinfassungen
zu dulden.

3.7 Topographische Verhältnisse, Erhebesenkung
Auf Grand der topographischen Verhältnisse ist für eine Entwässerung in freien Gefälle für die Grundstücke nordwestlich der Erschließungsstraße ggf. eine Anhebung des Geländes erforderlich.

3.8 Empfehlungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung
- Energiesparende und insektenfreundliche Natriumdampf-Hochdruckdampfen verwenden. Im Gegensatz zu Natriumdampf-Niederdruckdampfen ermöglichen diese eine Farbwiedergabe trotz orange- gelb gefärbten Licht (570 bis 630 nm).
- Alternative Beleuchtungssysteme wie Warmfluter oder Metallhalogeni vermeiden.
- Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung in der Zeit von 24:00 - 05:00 Uhr, auch als Beitrag zur Minderung der globalen Lichtverschmutzung.
- Planlichtarmaturen und möglichst niedrige Flutlichtmasten für Lagerplätze.
- UV-arme Leuchtmittel oder UV-Filter sowie rundum geschlossene Leuchten verwenden, in die keine Insekten hineingelangen können.

4. Begründung (§ 9 (8) BauGB) / ___der Akten

5. Fläche des Plangebietes ca. 6,6 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen
Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mahden/Mahdäcker", in Kraft am 26.07.1996, werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:

7. Pflanzenliste als Empfehlung

Pflanzenauswahlliste 1 zu den Pflanzgebieten 3 und 5

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)

Pflanzenliste 3 zu den Pflanzgebieten 2 und 6

Hochstämmige Obstbäume	
Apfel	(Malus sylvestris) in Sorten
Birne	(Pyrus communis) in Sorten
Zwetschge	(Prunus domestica) in Sorten
Süßkirsche	(Prunus avium) in Sorten

Pflanzenauswahlliste 2 zu den Pflanzgebieten 1 und 4

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Schlehe, Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
Purgier-Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gemeine Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauCB, § 1 bis 11 BauNVO)

GI Industriegebiet(§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)

6,0 Baumassenzahl

GH=12m max. Gebäudehöhe über der festgesetzten im Mittel gemessenen Geländehöhe

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze (§ 2(3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Grünflächen

Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20,25 BauGB)

pfg Pflanzgebot flächenhaft

sonstige Planzeichen

von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) 10 BauGB)

D1 Vernetzungskorridor

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltung-bereiches der angrenzenden Bebauungspläne

Eckschema der Nutzungsschablone

GI	GH 12m
0,7	--
6,0	a

Art der baul. Nutzung	nax. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	--
Baumassenzahl	Bauweise

Übersichtsplan

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets:

Mahden
Mahdäckerstraße
Auf dem Lerchenberg
Auf dem Lerchenberg
Schulzentrum Reutlingen-Nord
Sportplatz
Sportplatz
Sportplatz