

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Pliezhausen

Ortsteil Rübgarten



Bebauungsplan

„Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“

Textteil und örtliche Bauvorschriften

**Aufgestellt:
Pfullingen, den 11.01.2019**

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“ Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Rübgarten Landkreis Reutlingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Rechtsverordnungen:

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bisherige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Michelreis IV“ alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Michelreis II“ vom 26.02.2006 außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Die nachstehenden Festsetzungen gelten nicht für die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf. Diese wird mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Verwaltung (Feuerwehrgerätehaus)“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind alle zweckbezogenen Nutzungen und Anlagen zulässig.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet, GEE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, beschränkt auf den Störgrad eines Mischgebiets (§ 6 Abs. 1 BauNVO), die also das Wohnen nicht wesentlich stören – gilt für alle Nutzungen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber und Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Solche Wohnungen sind nicht als freistehendes Einzelgebäude zulässig, sie sind in das gewerbliche Betriebsgebäude zu integrieren oder als angebauter Gebäudeteil mit diesem zusammenzubauen. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Wohnung zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Diese das Gewerbe betreffenden Festsetzungen gelten entsprechend auch für Grundstücke mit anderen zulässigen Nutzungen (.z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Lagerhäuser und Lagerplätze.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur jeweils festgesetzten maximalen GRZ (Nutzungsschablone) überschritten werden.

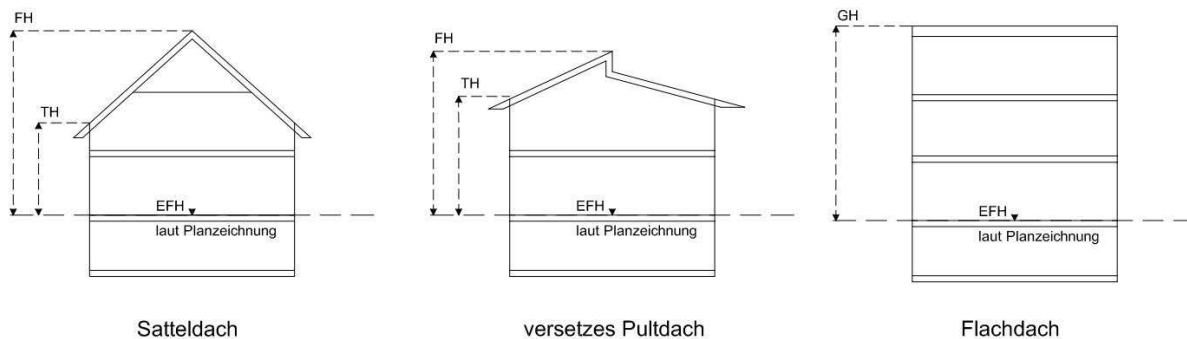
2.2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH). Maßgebend für die EFH ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss über NN. Die Erdgeschossfußbodenhöhen kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um - 0,5 m unterschritten werden.

2.3. Gebäudehöhen (FH, TH, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Als maximale Höhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

- Unterer Bezugspunkt für Trauf- First- und Gebäudehöhen, ist die in der Planzeichnung eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Dies gilt unbeschadet der Möglichkeit, die festgesetzten EFH gemäß Punkt 2.2 um - 0,5 m unterschreiten zu können.
- Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH), ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH), ist die oberste Dachbegrenzungskante. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die festgesetzte GH um 1,50 m überschreiten.
- Von den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies bei Gewerbebetrieben, im Hinblick auf das Gewerbe, technische erforderlich ist.



3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die genaue Abgrenzung der zweckbestimmten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist von der Verbindlichkeit ausgenommen, ebenso die genauen Standorte der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

6. Zufahrtsbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Über die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Grundstückszu- und Ausfahrten erfolgen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20. BauGB) i. V. m. § 44 BNatSchG)

→ *(wird noch ergänzt)*

7.1. Wasserdurchlässige Beläge

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien gem. der Festsetzung in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 3. herzustellen.

7.2. Artenschutz

→ *(wird noch ergänzt)*

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Pliezhausen für die Entwässerung. Einzelheiten sind durch Vertrag bzw. durch Baulast gem. § 71 LBO festzulegen.

9. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(Verkehrslärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

→ *(wird noch ergänzt)*

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

→ *(wird noch ergänzt)*

11. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)

→ *(wird noch ergänzt)*

12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

Hinweis:

Dasselbe gilt gem. § 126 Abs. 1 BauGB für die Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

Bebauungsplan „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“

Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Rübgarten

Landkreis Reutlingen

B. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, ber. S. 416, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Bisherige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Michelreis IV“ alle Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften „Michelreis II“ vom 26.02.2006 außer Kraft.

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „Michelreis III“ zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Die nachfolgenden Örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

1.1.1. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15°. Bei untergeordneten Dachflächen können ausnahmsweise Dachneigungen bis 35° zugelassen werden.

1.1.2. Dacheindeckungen

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15°:

Flachdächer sind zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm) oder mit flächigen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergien auszustatten. Begrünte Dachflächen dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.

Bei geneigten Dächern:

Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit sowie Dachbegrünung zulässig. Schwarzes Material, glänzendes Material, Holz oder Metall ist unzulässig. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.

1.2. Dachflächen von Garagen und Carports

Garagen und Carports sind mit Flachdächern (maximal 5° Dachneigung) auszuführen. Die Flachdächer sind zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm). Begrünte Dachflächen dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.

1.3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel sind nicht zulässig. Für technisch bedingte, notwendige punktuelle Dachaufbauten (z.B. Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugsüberfahrten etc.) können Ausnahmen zugelassen werden.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke (entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu den Gebäuden) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind aus einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Zulässig sind: Pflaster mit Abstandshaltern, Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine), Rasen-Gitter-Steine, jeweils mit einer Loch-Fugenbreite von mind. 2,5 cm, Schotterrassen. Zur Ansaat ist Landschaftsrasen zu verwenden. Nicht zulässig sind: Beläge aus wassergebundener Decke, herkömmliche Pflasterungen.

Offen Stellplätze mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch Pflanzinseln mit großkronigen, heimischen Laubbäumen zu unterteilen. Bei privaten Stellplätzen muss die Zufahrt vom Grundstück her erfolgen. Zwischen Stellplätzen und öffentlicher Verkehrsfläche (Gehweg) muss in Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite angelegt werden.

3. Stützmauern, Einfriedungen und Sichtschutzanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Mit der äußersten Kante von Stützmauern und Einfriedungen ist zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

4. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 separat anfahrbare Stellplätze herzustellen. Garagen und Carports werden auf diese Verpflichtung angerechnet, nicht jedoch der Stauraum vor Garagen und Carports.

Für die gewerbebezogenen Stellplätze wird auf die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) verwiesen.

5. Festsetzung zur Sammlung , Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Dachflächenwasser ist über Rückhaltung getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss zurückzuhalten. Der Drosselabfluss wird an den Regenwasserkanal angeschlossen. Das Gesamtvolumen der Zisternen unterteilt sich in ein Speichervolumen zur privaten Regenwassernutzung und ein Rückhaltevolumen. Das Rückhaltevolumen (Bemessung für Regenereignis T = 5 Jahre) beträgt pro 100 m² abflusswirksamer Dachfläche 2 m³ bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s.

Niederschlagswasser von Flächen, welches die fachtechnische zuständige Behörde (LA Reutlingen) als nicht Schadlos bewertet, muss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (PKW Stellplätzen, Zufahrten) ist über den Regenwasserkanal bzw. Wassergaben oder zentralen Rückhaltung zuzuführen.

Auf wasserdurchlässigen befestigten Zufahrten und Stellplätzen darf keine Fahrzeugwäsche und Wartung vorgenommen werden.

Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist dem Regenwasserkanal zuzuführen

Drainagen mit Anschluss an den Mischwasserkanal sind nicht zulässig.

6. Müllbehälterabstellplätze (74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum z.B. durch Eingrünung abzuschirmen.

7. **Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen** (74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

8. **Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

C. **Hinweise**

1. **Archäologische Denkmalpflege** (§ 20 DSchG BW)

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen

2. **Geotechnische Untersuchung / Baugrundgutachten**

Vom Büro IHB wurde eine Erschließungsgutachten (Projekt-Nr. I 183801, Stand 31.10.2018) erstellt. Dieses Baugrundgutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Es ersetzt allerdings kein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten.

Folgende Dinge sind unter anderem zu berücksichtigen:
(Auszug aus dem Erschließungsgutachten, 6.4 Bebauung, Seite 17 -18)

Da keine konkrete Planung über die vorgesehene Bebauung vorliegt und mit den Untersuchungen nur ein grobes Untersuchungsrastrer mit einer geringen Erkundungstiefe für die Erschließung des Baugebietes angelegt wurde, können zur möglichen Bebauung lediglich allgemeine Hinweise gegeben werden.

Generell gilt, dass bindige Böden mit steigendem natürlichem Wassergehalt (w_n) und höherer Plastizität (I_p) eine geringere Konsistenz (I_c) und eine größere Zusammendrückbarkeit aufweisen. Daher stellt insbesondere der weiche bis steife, ausgeprägt

plastische Lößlehm nur einen sehr begrenzt tragfähigen und kompressiblen Baugrund dar, der nur bedingt zur Lastabtragung geeignet ist.

Nach der alten DIN 1054 beträgt die aufnehmbare Sohlspannung für mittig belastete Streifenfundamente, die mindestens 0,50 m einbinden, bei steifen bis halbfesten, ausgeprägt plastischen Tonen nur an $\sigma_{zul} \leq 90 \text{ kN/m}^2$ und bei steifen, mittelplastischen Tonen nur $\sigma_{zul} \leq 120 \text{ kN/m}^2$. Außerdem muss bei einer Gründung auf den kompressiblen Böden bei unterschiedlichen Lasten mit erheblichen Setzungsdifferenzen gerechnet werden. Darüber hinaus sind die im Baugebiet lagernden Deckschichten als schrumpfungsempfindliche Böden einzustufen, die beim Austrocknen zu Schrumpfungen neigen. Derartige Volumenänderungen führen im Verlauf von trockenen, heißen Sommern häufig zu Setzungen und zu Bauwerksschäden. Nach den bisherigen Erkenntnissen reichen witterungsbedingte Einflüsse bis ca. 1,60 m unter Geländeoberkante. Zur Begegnung der Gefahr von Schrumpfsetzungen wird daher beim Auftreten dieser Böden generell eine Mindestgründungstiefe von 1,80 m unter fertigem Gelände empfohlen.

Die im Liegenden zu erwartenden, verwitterten „Arietenschichten“ stellen insbesondere bei einer halbfesten bis festen Konsistenz generell einen gut tragfähigen Gründungshorizont dar. Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung stehen die Schichten des Lias α jedoch erst in über 3 m Tiefe an und werden, wenn überhaupt, nur bei unterkellerten Gebäuden mit der planmäßigen Gründung erreicht.

Nähere Angaben zur Gründung der Gebäude können erst anhand konkreter Planungen sowie weiterer, tieferer Baugrundaufschlüsse erfolgen.

Bei Böschungshöhen bis 5 m und ohne Wasserzutritt können Baugrubenböschungen entsprechend den Maßgaben der DIN 4124 in den steifen bis halbfesten Böden mit einem Böschungswinkel von $\beta \leq 60^\circ$ angelegt werden. In den weichen Böden müssen die Baugrubenböschungen auf einen Böschungswinkel von $\beta \leq 45^\circ$ abgeflacht werden. Die übrigen Hinweise der DIN 4124 (unbelastete Böschungskronen etc.) sind ebenfalls zu beachten. Die Baugrubenböschungen sollten mit Folien vor Witterungseinflüssen geschützt werden.

Generell sind Bauwerke, die in die gering durchlässigen Deckschichten einbinden, zur Vermeidung von drückendem Wasser durch versickerndes Niederschlagswasser entsprechend den Maßgaben der DIN 4095 zu drainieren. Eine Ableitung von Grundwasser findet hierdurch nicht statt. Der rückstaufreie Anschluss der Drainagen an einen Regenwasserkanal muss im Zuge des Bauantrages eingereicht und vom Netzbetreiber (Gemeinde Pliezhausen) genehmigt werden.

Bei auftretenden Grund-Schichtwasserzutritten ist eine dauerhafte Ableitung des anfallenden Grundwassers nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) nicht genehmigungsfähig. Daher dürfen Gebäude, die unterhalb des festzulegenden Bemessungswasserstandes liegen, müssen als wasserdichte, auftriebssichere Wannen ausgebildet werden.

Generell wird empfohlen, ein speziell auf die konkrete Planung bezogenes Gründungsgutachten erstellen zu lassen.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Der Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten zu schützen und wieder zu verwenden.

4. Artenschutz

Die Rodung der Bäume ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig.

5. Umweltfreundliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

6. Anlagen → (Werden noch ergänzt)

6.1 Anlage 1: Pflanzenliste heimischer Gehölze für das Plangebiet „Michelreis III“

6.2 Anlage 2: Pflanzenempfehlung für Bäume auf den privaten Grundstücksflächen für das Plangebiet „Michelreis III“

6.3 Anlage 3: Empfehlung für regionaltypische Obstsorten

Aufgestellt: Pfullingen, den 11.01.2019

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

.....
Bürgermeister Christof Dold