

Kreis

Reutlingen



Gemeinde Pliezhausen

Projekt

**Bebauungsplan
'Eingeschränktes Gewerbegebiet
Baumsatz III A (Kulper II)'**

Projekt Nr.49598

hier:

TEXTLICHER TEIL

(Planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO)

Diese Festsetzungen umfassen mit Hinweisen insgesamt 9 Seiten

A

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132)

zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

Pliezhausen, den 28.09.2005

Brucker
Bürgermeister



Gefertigt:

Eningen, den 04.04.2005

geä. 01.06.2005

Ingenieurbüro GmbH

REICHERTER + GONSKA

Telefon (0 71 21) 98 89-0 · Telefax 98 89-50
Arbachtalstraße 19 · 72800 Eningen u. A.

B Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde außer Kraft.

- (Teil-)Aufhebung Bebauungsplan "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A" (Kulper I)

Grundbuchgesicherte dingliche Rechte werden durch diese Festsetzungen nicht berührt.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB u. §§ 1 - 15 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

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

1.1 GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Nutzungen zulässig, welche im Sinne von § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören (Beschränkung auf den Störgrad eines Mischgebietes).

1.1.1 zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
(entsprechend § 6 (2) Nr. 2 BauNVO)
- flächenmäßig untergeordnete Lagerflächen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, können durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden.
- Ausnahmsweise kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde auch andere betriebsbedingte untergeordnete Nutzungen zulassen, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

ausnahmsweise zulässig sind:

- gewerbliches Wohnen im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind.
Je Betriebsgebäude ist nur maximal eine Wohnung zulässig.

nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Nutzungen bei denen das Dachflächenwasser belastet wird (z.B. Ausstoß von Schadstoffen über Abluftanlagen des Betriebes). Öl- und Gasfeuerungsanlagen in Gebäuden zur Raumheizung sowie Feuerungsanlagen mit vergleichbaren Emissionswerten sind zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb.

2.1 **Grundflächenzahl**

Die festgesetzten Werte stellen Höchstwerte dar, die nicht immer erreicht werden können.

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt begrenzt:

Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt 7,0 m. Sie ist der Höhenunterschied zwischen der höchsten Kante der Dachaußenhaut und der Straßenoberkante ("Kulperweg") im Schnittpunkt Straßenachse / Gebäudeachse.

Bezüglich der maximalen Gebäudehöhe kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von höchstens 2 m zulassen, wenn dies betriebsbedingt erforderlich ist und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
o = offene Bauweise

4. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen sind bis maximal 20 m³ und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf der gesamten Grundstücksfläche ist jeweils nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes zulässig.

Nicht zulässig sind Gartenhäuser, Gebäude für Kleintierhaltung und Schwimmbadüberdachungen.

- 4.2 Im Plangebiet sind Nebenanlagen nur auf dem rückwärtigen, von der Greutstraße bzw. dem Kulperweg abgewandten Grundstücksbereich zulässig.

5. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Entlang der Kreisstraße ist ein 15 m breiter Streifen, gemessen ab dem nordwestlichen Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

Pflanzgebot

Verwendung finden standortgerechte und heimische Gehölze. Die Pflanzenartenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV). Für die Anpflanzung in den Ausgleichsflächen dürfen nur Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzenartenliste unter Punkt D verwendet werden.

6.1 Allgemeines Pflanzgebot

Im Plangebiet ist auf allen unüberbauten Grundstücksflächen pro 100 m² ein Baum zu pflanzen.

6.2 Pflanzgebot Pfg 1

Pflanzung von standortheimischen, möglichst gebietseigenen Gehölzgruppen und Einzelbäumen auf der öffentlichen Grünfläche.
Ansaat: Landschaftsrasen mit Kräuter-Mischung.

6.3 Pflanzgebot Pfg 2

Pflanzung von 2 Schwedischen Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*) als Hochstämme im Bereich der öffentlichen Parkplätze.

6.4 Nadelgehölz-Hecken

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölz-Hecken ist nicht gestattet.

7. Pflanzbindung für Einzelbäume (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag sind Laubbäume als Hochstämme zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Die Flächen befinden sich nur zum Teil innerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im Lageplan festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung. Die Planeinschriebe sind verbindlich.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Dachbegrünung mit einer Substratauflage von mind. 8 cm (A 3).
- Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers über naturnahe Retentionsmulden in den Regenwasserkanal.
- Verwendung wasserdurchlässiger, möglichst begrünbarer Beläge auf den Pkw-Parkierungsflächen

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan verbindlich.

A 1/Pfg 1: Pflanzung von standortheimischen, mögl. gebietseigenen Gehölzgruppen und Einzelbäumen auf der öffentlichen Grünfläche;
Ansaat: Landschaftsrasen mit Kräuter Mischung

A 2/Pfg 2: Pflanzung von 2 Schwedischen Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*) als Hochstämme im Bereich der öffentlichen Parkplätze;

A 3: Dachbegrünung mit einer Substratauflage von mind. 8 cm.

A 4: Minderung des Versiegelungsgrades durch naturnahe Wasserrückhaltung, getrennte Ableitung des Niederschlagswassers, wasserdurchlässige Beläge auf Parkplätzen, Begrünung der Parkplätze mit Landschaftsrasen.

A 5: Zuordnung von 1.395 m² Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aus dem Überschuss im GOP Baumsatz III (v. 16.02.2000).

8.2 Vermeidung von Versiegelung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die PKW-Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Stellplätze: z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, nicht mit wasserdurchl. Asphalt; Zufahrten: z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wasserdurchl. Asphalt).

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

- 9.1** Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Hinterbeton für die Randeinfassungen auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 9.2** Beleuchtungsmasten werden entlang dem Kulperweg in die Grundstücke versetzt. Dies ist von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.
- 9.3** Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen und im Lageplan dargestellten Böschungen sind von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

D Pflanzenartenliste

Herkunftsgebiet 7 (für Pliezhausen)

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewönl. Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnliche Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

E Hinweise

1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Bau-
feld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Reutlingen zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

2. Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG)

Erdarbeiten zur Baulanderschließung sind 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten der Archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen.

Adresse: Regierungspräsidium Tübingen
Archäologische Denkmalpflege
Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen
Tel. 07071/913-200, Fax 07071/913-201.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

3. Kollektoren, Solarzellen, Erdwärmesonden

Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind zulässig.

Erdwärmesonden sind ohne hydrogeologische Stellungnahme bis zu einer Tiefe von 100 m zulässig, wenn der Ringraum vollständig abgedichtet wird. Die Bohrungen sind jedoch nach § 37 Wassergesetz dem Landratsamt Reutlingen - Umweltschutzamt - anzuzeigen. Gleichzeitig ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach § 108, Abs. 4 Wassergesetz Baden-Württemberg zu stellen.

4. Fassadenbegrünung

An fensterlosen Wänden und Fassaden wird die Begrünung mit kletternden und rankenden Gehölzen empfohlen.

5. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan mit Begründung und Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie der Umweltbericht sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

6. Belange des Immissionsschutzes

Durch die im "Eingeschränkten Gewerbegebiet" zulässige gewerbliche Nutzung (beschränkt auf den Störgrad eines Mischgebiets) sind keine relevanten Immissionskonflikte mit dem benachbarten "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) „Baumsatz III“ zu erwarten. Damit ist den Planungsvorschriften des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ausreichend Rechnung getragen, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3, Abs. 1 BImSchG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die im Bebauungsplan zur Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der K 6756, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich liegen. Das Baugebiet ist durch die vorhandene Kreisstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich weder der Landkreis Reutlingen noch die Gemeinde an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen beteiligen wird.

7. Verkehr

Die Wendeanlage am Ende des Kulperweges ermöglicht folgende Wendemöglichkeiten:

- kleine LKW's in Vorwärtsfahrt
 - größere LKW's und 3-achsige Müllfahrzeuge durch Rangierfahrt.
- Sattelzüge und Lastzüge können auf der Wendeanlage nicht wenden.

8. Ver- und Entsorgung

Der Kreisstraße 6756 sowie ihre Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraße kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Kreis-Straßenbauamt vorgenommen werden.

9. Geotechnik

Unter Lößlehm unbekannter Mächtigkeit sind Gesteine des Unterjuras (Lias alpha) als Baugrund zu erwarten. Bei Gründungen ist auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont zu achten.