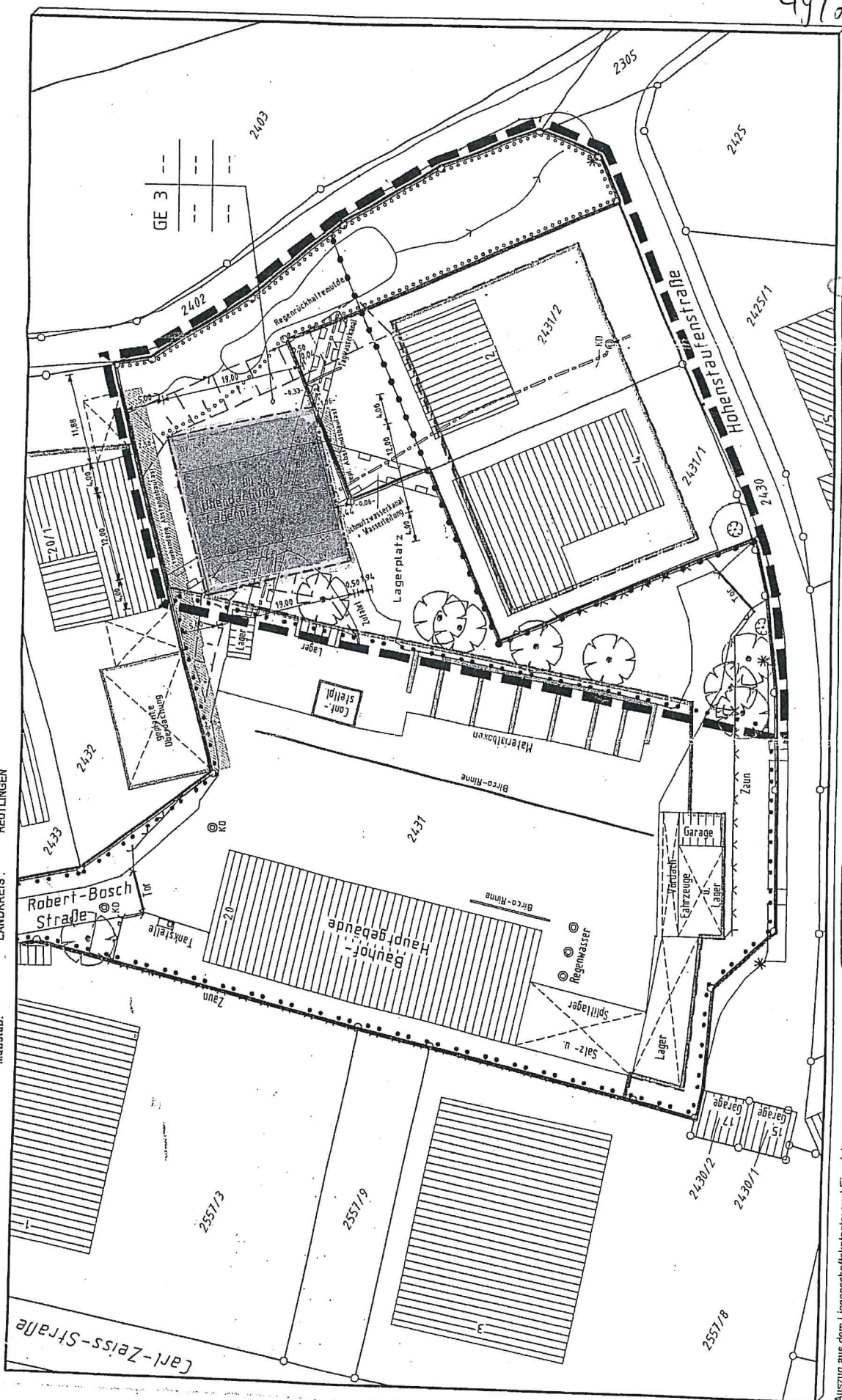


GEMEINDE/STADT: PLIEZHAUSEN
GEMARKUNG: PLIEZHAUSEN
FLUR: .
LANDKREIS: REUTLINGEN

Maßstab:



Der Sachverständige

[Signature]
Director

EBERHARD WISZEL
Sachverständiger für
Statische Untersuchungen
35 Ackerstraße 60
Lübeck 3

Dipl.-Ing.

72555 Metzingen
Tel. 07123/61319, Fax 81130
E-mail: info@ewetzelvermessung.de

Berater der Ingenieure
• Vermessung • BÜRO

•Baugrenze neu

Änderungsdeckblatt vom 07.12.2006

Christof Dold
Bürgermeister

Airlog T-400 DS-Nr.
49/2021



Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

05.09.85/07.01.86/14.01.86/
13.05.86

Textteil zum Bebauungsplan "Industriegebiet Jäcklesäcker"

= Gewerbegebiet

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F.v. 06.07.79 (BGBI I, S. 949)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 15.09.77 (BGBI I, S. 1763)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.81 (Anlage zum BGBI I, Nr. 35)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 28.11.83 (GABl. S. 770)
- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

B. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

C. Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BBauG i.V.m. § 1 ff BauNVO

Der Einzelhandel mit nachfolgend genannten, zentrenrelevanten Sortimenten wird ausgeschlossen:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä.
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), ausgenommen Sportgroßgeräte wie z.B. Surfboards, Boote, Fahrräder
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Töpfe
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Teppiche, ausgenommen Bodenbeläge und Teppichböden
- Elektrowaren/Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment)
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.
- Musikalienhandel, Tonträger

Bereits vorhandene Betriebe, die zentrenrelevante Sortimente führen, genießen Bestandsschutz. Ergänzungen und Änderungen in ihrem Kernsortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, § 1 Abs. 10 BauNVO.

der Bebauungsplan

von Gewerbe-
betrieben Bauge-

öffentliche

für Aufsichts-
leiter und
che und
lgemeine

Original in Heftstreifen "Verfahren"



Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

05.09.85/07.01.86/14.01.86/
13.05.86

Textteil zum Bebauungsplan "Industriegebiet Jäcklesäcker"

= Gewerbegebiet

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F.v. 06.07.79 (BGBI I, S. 949)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 15.09.77 (BGBI I, S. 1763)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.81 (Anlage zum BGBI I, Nr. 35)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 28.11.83 (GAB I S. 770)

vorschriften

B. Au

Mit
set
Gel

gte Fest-
räumlichen

C. Fes

In

I. PLA

1.

(Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100 m² sind nicht zulässig. Soweit der Bebauungsplan gegenläufige Festsetzungen enthält, werden diese aufgehoben. 19.03.86 *Zeuglinie!*)

Hinweis:

Ein Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
2. Tankstellen

Die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 + 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muß gewahrt bleiben.

Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO

Hinweis:

Ein Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 + 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muß gewahrt bleiben.

Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO

Hinweis:

Ein Mischgebiet dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen) können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BBauG i.V.m. § 16 ff BauNVO

2.1 Industriegebiet

Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

2.2 Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BBauG i.V.m. § 22 BauNVO

b= besondere (abweichende) Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis max. 100 m zulässig

Im gesamten Geltungsbereich darf eine maximale Gebäudelänge von 100 m und eine maximale Gebäudehöhe von 8 m, gemessen vom bergseitig gewachsenem Gelände, nicht überschritten werden. Bezüglich der 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. Bezüglich der Gebäudelänge kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von maximal 20 m zulassen, wenn dies im Hinblick auf die Grundstücksgröße vertretbar ist und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen (§ 31 Abs. 1 BBauG).



2.3 Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BBauG i.V.m. BauNVO
entsprechend Planeinschrieb

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 2 m zulassen, sofern diese aufgrund der Größe des Baugrundstücks erforderlich ist (§ 31 Abs. 1 BBauG).

Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) Nr. 10 BBauG

2.41 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Standortgerechte, großkronige Laubbäume sind in den Sichtfeldern zulässig, sofern sie keine wesentliche Sichtbehinderung darstellen.

2.42 Auf den unüberbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und keine Lagerflächen zulässig.

2.43 Auf den unüberbaubaren Flächen zwischen der Baugrenze und der Straßenfläche K 6756 sind keine Werbeanlagen zulässig.

2.44 Lagerflächen dürfen nicht näher als 2,5 m an die Nachbargrundstücksgrenzen heranreichen.

2.5 Flächen für Leitungsrechte - § 9 (1) 21 BBauG

Die mit Leitungsrechten zu belastende Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

2.6 Anpflanzungen - § 9 (1) 25 BBauG

2.61 Pflanzgebot für Einzelbäume:

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Bäume entsprechend der Anlage, in der eingetragenen Zahl zu pflanzen und zu erhalten. Im Bereich von Einfahrten und Stellplätzen kann von den im Plan eingetragenen Standorten abgewichen werden.

2.62 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher:

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Bäume entsprechend der Anlage, in unregelmäßiger Gruppierung, sowie flächendeckende Sträucher entsprechend der Anlage zu pflanzen und zu erhalten.

2.63 Auf allen unüberbauten Grundstücksflächen muß pro 100 qm mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt und erhalten werden.



2.64 An der K 6756 ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, großblättrigen Laubbäumen zu versehen, welche mit standortgerechten Sträuchern zu unterpflanzen sind. Mit Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m und mit Büschen ein Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand der K 6756 einzuhalten.

2.65 Pflanzbindung:

Die im Plan als Bestand dargestellten Pflanzen sind zu erhalten bzw. bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BBAuG i.V.m. § 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

Flachdach oder flachgeneigte Dachflächen bis 15 ° hinter Attika.
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise auf untergeordneten Dachflächen geneigte Dachformen bis 35° zulassen, wenn gestalterische Gründe nicht entgegenstehen (§ 31 Abs. 1 BBAuG). *→ Wohngebäude bis 30° Dachfläche im Erdgeschoss bis 45° in Bestandsbauten vom 23.04.1988*

1.2 Fassadengestaltung

1.21 Fassadenverkleidungen aus polierten oder glänzenden Materialien und in schwarzen Farbtönen sind unzulässig.

1.22 Gebäude mit einer Länge von über 25 m sind konstruktiv und/oder farblich zu gliedern bzw. mit Hilfe von Kletterpflanzen zu begrünen.

1.23 Zur flächigen Farbgebung sind helle Farbtöne zu verwenden.

2. Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen

2.1 Beleuchtete Werbeanlagen sind oberhalb der Dachkante unzulässig.

2.2 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

3. Antennen

§ 73 (1) Nr. 3 LBO

Mehr als eine Außenantenne auf jedem Gebäude (Dach) ist unzulässig.

4. Elektrische Freileitungen

§ 73 (1) Nr. 4 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.



5. Einfriedigungen

§ 73 (1) Nr. 5 LBO

Zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind nur beiderseits begrünte, geflochtene Schutzzäune (maximal 1,8 m Höhe) und lebende Einfriedigungen zulässig.
Für lebende Einfriedigungen dürfen nur Laubgehölze verwandt werden.

6. Stellplätze und Zufahrten

§ 73 (1) Nr. 5 LBO

PKW-Stellplätze und Zufahrten, sofern sie ausschließlich den PKW-Stellplätzen dienen, dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind als wasserdurchlässige, begrünte Flächen anzulegen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenpflaster, Rasengittersteine). Desweiteren sind die Stellplätze durch standortgerechte, großkronige Laubbäume aufzulockern (auf 6 Stellplätze 1 Baum).

D. Sonstige Festsetzungen:

1. Begrünungsplan

Dem Baugesuch ist als Bestandteil ein Begrünungsplan beizufügen, aus dem die vorhandenen und die geplanten Anpflanzungen hervorgehen und der die Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen nach 1.2.7 ermöglicht.

2. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen und wird von dieser im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

3. Geländeprofile

Dem Baugesuch sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen.

4. Abwasser

Gewerbliche Abwässer müssen vor Einleitung in das Kanalnetz vorbehandelt werden.

5. Bodenuntersuchungen

Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen, Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen.



Anlage:

zu Textteil-Ziffer 2.61

Bäume 1. Ordnung: Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Alnus glutinosa
 Juglans regia
 Quercus petraea
 Quercus robur
 Populus tremula
 Tilia cordata
 Tilia platyphyllos
 Robinia

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Erle
- Walnuß
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Espe
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Akazie

zu Textteil-Ziffer 2.62

Bäume 2. Ordnung: Acer campestre

Carpinus betulus
 Prunus avium
 Prunus padus
 Sorbus aucuparia
 Apfel in Sorten
 Birne in Sorten
 Kirsche in Sorten
 Zwetschge in Sorten

- Feldahorn
- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Traubenkirsche
- Vogelbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Ligustrum vulgare
 Prunus spinosa
 Rosa canina
 Sambucus racemosa
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus

- Hartriegel
- Haselnuß
- Liguster
- Schlehe
- Hundsrose
- Holunder
- Wolliger Schneeball
- Gemeiner Schneeball