

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Pliezhausen

Ortsteil Rübgarten



Bebauungsplan

„Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“

Textteil und örtliche Bauvorschriften

**Aufgestellt:
Pfullingen, den 07.10.2019**

**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 und § 1 Abs. 5 - 6 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 sind:

Gemäß § 8 Abs. 3 und § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften
- 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.

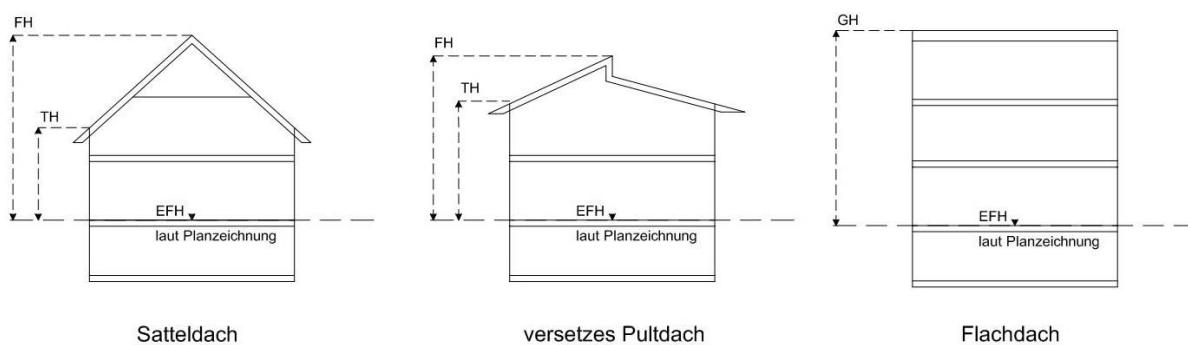
2.3. **Gebäudehöhen** (FH, TH, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

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. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1. Private Grünflächen

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche südlich der Gemeinbedarfsfläche dient der Eingrünung des Gebietes und des ökologischen Zweckes.

7.2. Öffentliche Grünflächen „Regenwasserretention und -ableitung“

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserretention und -ableitung“ festgesetzte Fläche, übernimmt eine Retentionsfunktion bei der Zuführung zum östlichen gelegenen Bach (siehe Teil B Punkt 5). Zusätzlich übernimmt sie eine ökologische Funktion im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (siehe Punkt 10.3, PFG2).

8. 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)

8.1. Wasserdurchlässige und begrünbare Beläge

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen gem. der Festsetzung in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2 herzustellen.

8.2. Pflanzgebotsfläche

Im Bereich des Pflanzgebotes 1 sind keine bodenbearbeitenden Maßnahmen zulässig. Weiterhin sind die Flächen des Pflanzgebotes nicht zu befahren und damit zu beeinträchtigen.

9. 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.

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

10.1. Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen:

Es sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzenartenwahl orientiert sich an der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (Pflanzliste in

Anlage 3: Allgemeine Pflanzenliste für den öffentlichen und privaten Bereich). Für die Anpflanzungen in den Pflanzgebotsflächen (Ziff. 10.2. – 10.4.) dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der Pflanzenartenliste (Anlage 1), gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7, sowie Obstbäume regionaltypischer Sorten (Anlage 2) verwendet werden.

Soweit bei den Laubbäumen (ohne Obstbäume) kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

10.2. Pflanzgebot 1 (PFG 1): flächenhaftes Anpflanzen gebietsheimischer Sträucher im GEE

Flächenhaftes Pflanzgebot für das Anpflanzen von Sträuchern im privaten Bereich auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen: Für die Bepflanzung sind „gebietseigene“ Gehölze gemäß Anlage 1 Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsmaßnahmen (Tabelle 8.1) zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt 2-reihig mit Versatz von jeweils 0,5 m (beidseitig 1 m Freifläche zum Breitenwachstum der Pflanzung). Pflanzabstand in der Reihe jeweils 1 m. Mindestqualität der Jungpflanzen: vStr, 4 Tr, oB,h 60 – 100.

10.3. Pflanzgebot 2 (PFG 2): Retentionsmulde und offene Gräben

Die Retentionsmulden und die offenen Gräben sind naturnah zu gestalten. Die Mulden sind mit einer gebietseigenen Saatgutmischung (Retentionsfläche: kräuterreiche Fettwiese, Böschungen: Kräuter-Mischung und Stauden frischer bis wechselfeuchter Standorte) des Herkunftsgebiet 7 einzusäen.

10.4. Pflanzgebot 3 (PFG 3): Pflanzgebot für Bäume im Süden der Gemeinbedarfsfläche

An dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standort entlang des Südrands der Gemeinbedarfsfläche sind insgesamt 4 hochstämmige Einzelbäume mit Stammumfang von mind. 18 – 20 cm, 3xv (dreimal verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (siehe Artenliste in Anlage 1). Zulässig sind nur einheimische Laubbäume.

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)

Planexterne Maßnahme A1: Teilzuordnung der Ökokontomaßnahme ÖKPI15 „Waldrefugium Mörsberg“

Als planexterne Ausgleichsmaßnahme steht eine Teilzuordnung der Ökokontomaßnahme ÖKPI15 „Waldrefugium Mörsberg“ zur Verfügung (siehe Anlage 4). Es erfolgt eine Teilzuordnung von 60.220 Ökopunkten.

Planinterne Maßnahmen PFG 1 bis PFG 3:

Als interne Ausgleichsmaßnahmen werden die Pflanzgebot PFG 1 bis 3 zugeordnet, siehe hierzu Ziffer 10.2 -10.4.

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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

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 zwischen 15° - 35°:

Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit sowie Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergien 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.

1.4. Fassadengestaltung

Die Fassaden von Hauptgebäuden sind mindestens an einer Wandseite zu begrünen. Als Begrünung gelten auch selbstklimmende Pflanzen (z.B. Wilder Wein, Efeu).

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

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke 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 und begrünbaren 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.

Offene 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 ein Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite angelegt werden.

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

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. Wassergraben oder zentrale Rückhaltung zuzuführen. Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Regenwasserretention und -ableitung“ übernimmt die Retentionsfunktion bei der Zuführung des Wassers zum östlich gelegenen Bach.

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 bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 Zusammen-drückbarkeit 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 Tönen nur an $\sigma_{zul} \leq 90 \text{ kN/m}^2$ und bei steifen, mittelplastischen Tönen 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

4.1 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung und Rodung von Gehölzen ist ausschließlich im Zeitraum 1.10. bis 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und um das Einwandern planungsrelevanter Reptilien zu vermeiden).

4.2. 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.

4.3. Vogelfreundliches Bauen mit Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2012) wird verwiesen.

5. Glasflächen an Gebäuden

Durch die Lage am Rande von Pliezhausen-Rübgarten sind Vögel durch die die natürliche Umgebung widerspiegelnden Glasflächen am Haus gefährdet. Deshalb sollten größere Glasflächen entweder vermieden oder vogelsicher gemacht werden. Es hat sich erwiesen, dass nur Glas, das mit Muster-Applikationen versehen ist, eine geringere Gefahr für Vogelschlag darstellt. Greifvogel-silhouetten hingegen bieten keinerlei

Schutz vor Vogelschlag. Mehr Information gibt es in der Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht vom Verlag „Schweizerische Vogelwarte, CH-6204 Sempach“, im Internet unter https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf. Zudem beraten die Umweltverbände.

6. Fahrzeugwäsche

Zum Schutz des Grundwassers darf auf wasserdurchlässigen befestigten Zufahrten und Stellplätzen keine Fahrzeugwäsche und Wartung vorgenommen werden.

7. Anlagen

7.2. Anlage 1: Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsmaßnahmen, Gemeinde Pliezhausen – Liste standortgerechter Gehölze

Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) (LfU 2002)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<u>Bäume</u>	
<u>Acer campestre</u>	<u>Feld-Ahorn</u>
<u>Acer platanoides</u>	<u>Spitz-Ahorn</u>
<u>Acer pseudoplatanus</u>	<u>Berg-Ahorn</u>
<u>Alnus glutinosa</u>	<u>Schwarz-Erle</u>
<u>Alnus incana</u>	<u>Grau-Erle</u>
<u>Carpinus betulus</u>	<u>Hain-Buche</u>
<u>Fagus sylvatica</u>	<u>Rotbuche</u>
<u>Prunus avium</u>	<u>Vogel-Kirsche</u>
<u>Sorbus aria</u>	<u>Echte Mehlbeere</u>
<u>Sorbus aucuparia</u>	<u>Vogelbeere</u>
<u>Tilia platyphyllos</u>	<u>Sommer-Linde</u>
<u>Sträucher</u>	
<u>Cornus sanguinea</u>	<u>Roter Hartriegel</u>
<u>Corylus avellana</u>	<u>Gewöhnliche Hasel</u>
<u>Crataegus laevigata</u>	<u>Zweigriffeliger Weißdorn</u>
<u>Crataegus monogyna</u>	<u>Eingriffeliger Weißdorn</u>
<u>Euonymus europaeus</u>	<u>Gewönl. Pfaffenhütchen</u>
<u>Frangula alnus</u>	<u>Faulbaum</u>
<u>Ligustrum vulgare</u>	<u>Gewöhnliche Liguster</u>
<u>Lonicera xylosteum</u>	<u>Rote Heckenkirsche</u>
<u>Rhamnus cathartica</u>	<u>Echter Kreuzdorn</u>
<u>Rosa canina</u>	<u>Echte Hundsrose</u>
<u>Salix caprea</u>	<u>Sal-Weide</u>
<u>Salix cinerea</u>	<u>Grau-Weide</u>
<u>Salix purpurea</u>	<u>Purpur-Weide</u>
<u>Salix rubens</u>	<u>Fahl-Weide</u>

<u>Salix triandra</u>	<u>Mandel-Weide</u>
<u>Salix viminalis</u>	<u>Korb-Weide</u>
<u>Sambucus nigra</u>	<u>Schwarzer Holunder</u>
<u>Sorbus torminalis</u>	<u>Elsbeere</u>
<u>Viburnum opulus</u>	<u>Gewöhnlicher Schneeball</u>

7.3. Anlage 2: Empfehlung für regionaltypische Obstsorten im LK Reutlingen, Landratsamt Reutlingen (2015)

<u>Apfelsorten</u>	<u>Birnsorten</u>
<u>Antonovka</u>	<u>Doppelte Philipsbirne</u>
<u>Boikenapfel</u>	<u>Gelbmöstler</u>
<u>Boskoop</u>	<u>Grüne Jagdbirne</u>
<u>Danziger Kant</u>	<u>Herzogin Elsa</u>
<u>Goldparmäne</u>	<u>Kongressbirne</u>
<u>Jakob Fischer</u>	<u>Luxemburger Mostbirne</u>
<u>Josef Musch</u>	<u>Nägelesbirne</u>
<u>Maunzenapfel</u>	<u>Oberösterreichischer Weinbirne</u>
<u>Ruhm aus Kirchwärder</u>	<u>Palmischbirne</u>
<u>Transparent</u>	<u>Schweizer Wasserbirne</u>
<u>Welschisner</u>	<u>Ulmer Butterbirne</u>
<u>Bittenfelder Sämling</u>	<u>Zwetschgen, Pflaumen</u>
<u>Bohnapfel</u>	<u>Ersinger Frühzwetschge</u>
<u>Brettacher</u>	<u>Graf Althans Reneklode</u>
<u>Deans Codlin</u>	<u>Große Grüne Reneklode</u>
<u>Hauxapfel</u>	<u>Hauszwetschge</u>
<u>Jakob Lebel</u>	<u>Mirabelle von Nancy</u>
<u>Landsberger</u>	<u>Wangenheimer Frühzwetschge</u>
<u>Rheinischer Winterrambur</u>	
<u>Sonnenwirtsapfel</u>	
<u>Unseldapfel</u>	

Informationen zur Verwertung und Besonderheiten sind bei der Grünflächenberatung im Landratsamt Reutlingen erhältlich (gruenflaechenberatung@kreis-reutlingen.de; 07121/480-3327).

7.4. Anlage 3: Allgemeine Pflanzenliste für den öffentlichen und privaten Bereich im bebauten Gebiet (für Pliezhausen)

Folgende Arten sind bevorzugt zu verwenden:

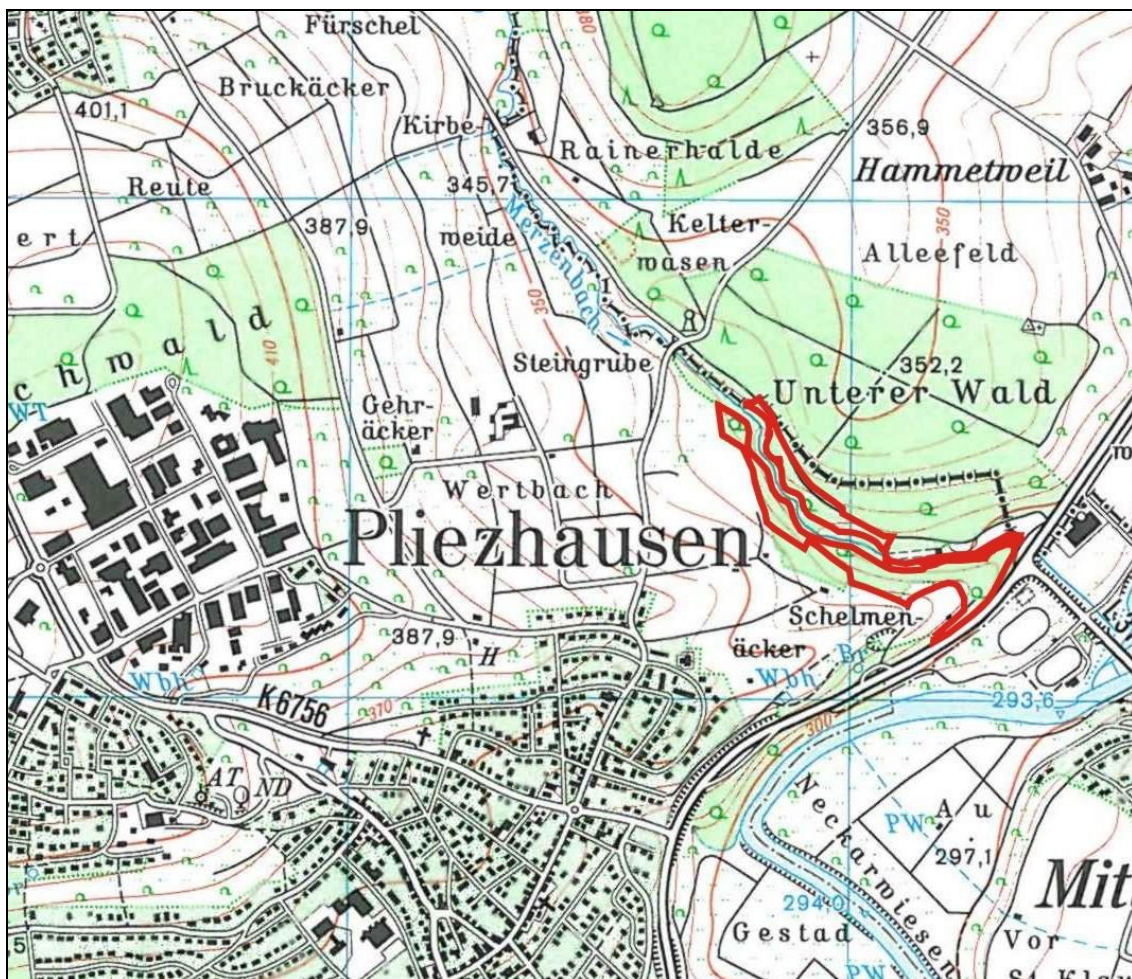
<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<u>Bäume</u>	
<u>Acer campestre</u>	<u>Feld-Ahorn</u>
<u>Acer platanoides</u>	<u>Spitz-Ahorn</u>
<u>Acer pseudoplatanus</u>	<u>Berg-Ahorn</u>
<u>Tilia cordata</u>	<u>Linde</u>
<u>Prunus avium</u>	<u>Vogel-Kirsche</u>
<u>Sorbus aucuparia</u>	<u>Eberesche</u>
<u>Alnus glutinosa</u>	<u>Schwarz-Erle</u>
Kleinwüchsige Sorten sind zulässig	
<u>Sträucher</u>	
<u>Corylus avellana</u>	<u>Haselnuss</u>
<u>Cornus sanguinea</u>	<u>Roter Hartriegel</u>
<u>Euonymus europaeus</u>	<u>Pfaffenhütchen</u>
<u>Salix caprea</u>	<u>Sal-Weide</u>
<u>Salix fragilis</u>	<u>Bruch-Weide</u>
<u>Viburnum opulus</u>	<u>Gem. Schneeball</u>
<u>Buddleia davidii</u>	<u>Schmetterlingsstrauch</u>
<u>Ligustrum vulgare</u>	<u>Liguster</u>
<u>Viburnum lantana</u>	<u>Wolliger Schneeball</u>
<u>Rosa canina</u>	<u>Hunds-Rose</u>
<u>Rosa glauca</u>	<u>Rotblatt-Rose</u>
<u>Rosa gallica</u>	<u>Essig-Rose</u>
<u>Rosa multiflora</u>	<u>Büschel-Rose</u>
<u>Rosa nitida</u>	<u>Glanz-Rose</u>
Kleinwüchsige Sorten sind zulässig	
<u>Kletterpflanzen</u>	
<u>Clematis vitalba</u>	<u>Waldrebe</u>
<u>Clematis in Sorten</u>	
<u>Kletter-Rosen versch. Sorten</u>	
<u>Hedera helix in Sorten</u>	<u>Efeu</u>
<u>Lonicera in Arten</u>	<u>Geißblatt</u>
<u>Parthenocissus in Arten</u>	<u>Wilder Wein</u>

Unterwuchs: Zweischürige Wiesen mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern sind zu bevorzugen.

7.5. Anlage 4: Zugeordnete Maßnahme (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans)

Die Maßnahme ÖKPI15 „Waldrefugium Mörsberg“ des Ökokonto Pliezhausen umfasst die Flurstücke 1115, 1115/5 – 1115/7, 2102/2, 2103/2 und 2112 im Pliezhausener Gemeindewald (Distrikt Mörsberg, Abteilung Wasserfall). Die Maßnahme „Waldrefugium Mörsberg“ liegt nordöstlich von Pliezhausen. Der gemeindeeigene Waldabschnitt (ca. 4,7 ha) soll aus der Nutzung genommen und als Waldrefugium entwickelt werden. Weitere forst- oder landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Schaffung von Waldrefugien wird einmalig mit 4 Ökopunkten pro Quadratmeter bewertet. In verkehrssicherungspflichtigen Bereichen innerhalb eines 30 m Puffers um Wege werden 2 Ökopunkte pro Quadratmeter veranschlagt. Die Maßnahme hat einen Gesamtumfang von 108.960 Ökopunkten (ÖP). Für den ermittelten Kompensationsbedarf des Bebauungsplans „Michelreis IV“ werden 60.220 ÖP zugeordnet.

Abbildung: Übersichtslageplan der planexternen Ausgleichsmaßnahme (rot umrandet) (Pustal 2019)



Kartengrundlage: TK 25 Blatt 7421 Metzingen (LGL 2010)

Aufgestellt: Pfullingen, den 07.10.2019

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

.....

Bürgermeister Christof Dold