

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313), in Kraft getreten am 01.08.2019

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. | S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161) m.W.v.01.01.2020

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

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen (§ 8 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO):

- Gewerbebetriebe, abgesehen von nicht zulässigen Unterarten und Anlagentypen (s. u.)
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind nach § 8 i.V.m. § 1 (5), § 1 (6) und § 1 (9) BauNVO:

- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen sowie Garagen und Stellplatzanlagen zur gewerblichen Unterbringung von Wohnmobilen (Wohnwägen) und privaten Einlagerungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Einzelhandelsbetriebe aller Art
- Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle oder Ähnliches im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO)
- Sex-Shops, Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Gewerbliche Zimmervermietung zum Zweck der Wohnungsprostitution
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

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

Gebäudehöhe (GH) für Hauptgebäude als max. Gebäudehöhe in m über NN (§ 9 (3) BauGB; §18 (1) BauNVO).

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung um bis zu 3 m zulässig mit kleinen technisch notwendigen Aufbauten wie Fahrstuhltürmen usw.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)

} siehe Eintrag  
in der  
Planzeichnung

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Nach Eintrag in der Planzeichnung.

Es wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen bis 150 m mit den für die offene Bauweise geltenden Abstandsflächen.

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Nach Eintragung in der Planzeichnung

- 1.5 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)  
Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. als wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenpflaster).
- 1.6 Einfahrtbereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ist ausschließlich über den im Plan gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt an anderer Stelle ist unzulässig.
- 1.7 Technische Maßnahmen gegen Hochwasserschäden und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)  
Nach Eintrag in der Planzeichnung sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, technische Maßnahmen in Form von Flächen zur Regelung des Wasserabschlusses (vorrangig Entwässerungsgraben/-Mulde zur Abfangung von Hangwasser sowie für den Überflutungsschutz) herzustellen.
- 1.8 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.300 Kelvin (Warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.
- 1.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Ir-Fläche ist mit einem Leitungsrecht zum Einlegen bzw. Errichten, zur Unterhaltung sowie zur ständigen Zugänglichkeit von Abwasserleitungen zugunsten der Stadtentwässerung Reutlingen zu belasten. Innerhalb der Fläche ist jede Überbauung, Auffüllung über 1 m oder Baumpflanzungen unzulässig.
- 1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.10.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Strukturelle Vergrämung der Zauneidechsen (CEF-Maßnahme):

Strukturelle und stufenweise Vergrämung der Zauneidechsen aus den Flächen am nördlichen und westlichen Rand des Baugrundstücks.

Vor der Vergrämung: Auflichten der gehölzreichen Böschungsbereiche entlang der südlichen Grundstücksgrenze und Erhalt einzelner Strauchgruppen. Anschließend müssen Steinriegel und Sandlinsen eingebracht werden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme):

Aufwertung der Fläche auf Flurstück 3206 direkt südlich angrenzend, indem Habitatstrukturen in Form von drei Totholzhaufen und drei Steinriegeln eingebracht werden. Die Grünlandpflege ist zu extensivieren.

Die gesamte Umsetzung der Maßnahmen ist von einer fachlich qualifizierten ökologischen Baubegleitung (Monitoring) zu beaufsichtigen. Auf die weiteren Maßnahmen, Details und Hinweise im Gutachten Untersuchungen von Reptilien der HPC AG vom 20.07.2020 zur Herstellung der beschriebenen CEF-Maßnahmen, sowie im Gutachten vom 10.08.2020 zur Maßnahmenplanung von Reptilien wird verwiesen. Diese sind entsprechend einzuhalten und umzusetzen. Zudem sind die Ergänzungen und beschriebenen Maßnahmen vom LRA Reutlingen vom 13.08.2020 zu berücksichtigen und einzuhalten.

Der Nachweis der erfolgreichen Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

## 1.11 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### 1.11.1 Pflanzgebot 1 – Straßenbegleitende Einzelbäume

Im Plangebiet ist an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste. Von den Standorten kann längs zur Straße um bis zu 5 m abgewichen werden, soweit zwischen den Baumstämmen ein Mindestabstand von 10 m erhalten bleibt.

### 1.11.2 Pflanzgebot 2 – Bäume auf Baugrundstücken

Im Westen und Norden des Plangebiets sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste. Von den Standorten kann um bis zu 5 m von der Planzeichnung abgewichen werden. Diese Vorschrift gilt zusätzlich zum vorstehenden genannten Pflanzgebot.

### 1.11.3 Pflanzgebot 3 – Fassadenbegrünung

Die geschlossene, westliche Fassadenfläche ist im Abstand von ca. 6 m durch eine geeignete Pflanzfläche an der Fassade mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder mit einem Rankgerüst von mind. 1 m Breite vor der Fassade und dafür geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste unter 3.8).

## 1.12 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Pflanzbindung im Übergangsbereich zur freien Landschaft im Westen und Südosten. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind alle vorhandenen Pflanzungen (Bäume, Sträucher) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 2. **Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (7) LBO**

### 2.1 Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer.

Bei Produktionshallen ist, wenn die Belichtung es erfordert, auch ein Sheddach zulässig.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen über 1,5 m<sup>2</sup> bis maximal 6,0 m<sup>2</sup> sind zulässig; sofern die Werbeanlage am Gebäude angebracht ist, darf sie nicht über die Oberkante der Gebäudeattika hinausragen (keine Horizontwerbung).

Lauflicht-Wechsellichtanlagen sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind unzulässig.

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.

Freistehende Werbetürme und Werbepylone sind dann zulässig, wenn

- auf die sonst zulässigen Werbeanlagen an Gebäuden verzichtet wird
- die Werbeanlage inhaltlich in Verbindung mit den Gebäuden steht
- die Länge der Gebäudefassaden entlang der Straße mindestens 60 m beträgt
- die Gebäudehöhe mindestens 6,00 m beträgt.

### 2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Mauern, Hecken oder Zuananlagen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zuananlagen sind kleintierdurchlässig zu gestalten.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Freianlagen

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien, Versiegelungsgrad und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste.

#### 3.2 Bodenschutz

Der Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll möglichst bei der Geländemodellierung auf dem Grundstück verwendet werden. Den Antragsunterlagen für Baugesuche ist daher eine Darstellung des Erdmassenausgleichs beizufügen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Baumaßnahmen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen / Setzungsberechnungen gemäß DIN 4020 durchzuführen.

#### 3.3 Archäologie (§ 20 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

#### 3.4 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
  - Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen
- auf seinem Grundstück zu dulden.

#### 3.5 Entwässerung / Umgang mit Regenwasser

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Mischsystem vorzusehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des vorhandenen Kanalnetzes sollen im Plangebiet abflussverzögernde Maßnahmen vorgesehen werden. Die zulässigen Abflussmengen und ggf. erforderlichen Rückhaltevolumen sind beim Vollzug des Bebauungsplans mit der Stadtentwässerung Reutlingen abzustimmen.

#### 3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober - 28./29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur solche zugelassen wie in § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 - 4 BNatSchG beschrieben.

#### 3.7 FFH-Flachland-Mähwiesen

Die westlich des Plangebiets gelegenen Flurstücke Nr.3176/2, 3243, 3242 sind als FFH-Flachland-Mähwiesen klassifiziert. Bei jeglichen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die FFH-Flachland-Mähwiesen in ihrem derzeitigen Zustand nicht beeinträchtigt werden.

#### 3.8 Pflanzliste zum Pflanzgebot

Es sind entsprechend der Pflanzliste standortgerechte heimische Laubbäume, Obstbäume und Sträucher - Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (LfU 2002) - zu verwenden.

#### **Botanischer Name Bäume**

Acer campestre  
Acer pseudoplatanus

#### **Deutscher Name**

Feld-Ahorn  
Berg-Ahorn

Carpinus betulus  
Prunus avium  
Tilia platyphyllos  
Tilia cordata

Hain-Buche  
Vogel-Kirsche  
Sommer-Linde  
Winter-Linde

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Roter Hartriegel  
Gewöhnliche Hasel  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Gewöhnliche Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Echte Hundsrose  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

#### **Kletterpflanzen**

Aristolochia macrophylla  
Clematis Hybriden in Sorten  
Clematis viticella  
Hedera helix  
Hydrangea petiolata  
Lonicera brownii `Dropmore Scarlet`  
Parthenocissus quinquefolia  
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`  
Rosa (in Sorten)  
Vitis vinifera (in Sorten)  
Wisteria sinensis

Pfeifenwinde  
Waldrebe  
Italienische Waldrebe  
Efeu  
Kletter-Hortensie  
Rote Geißschlinge  
Wilder Wein  
Dreispiß-Jungfernrebe  
Kletter-Rose  
Wein  
Blauregen

#### **4. Kennzeichnung**

##### **4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Teilfläche des Flurstücks 3176 wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Objekt Nummer 2042 geführt. In den Jahren 1973 bis 1989 befand sich auf dem Gelände eine Tankstelle mit einem großen unterirdischen Benzintank. 1990 wurde der Tank unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamts ausgebaut. Organoleptisch (nach Aussehen und Geruch) wurden hierbei keine Verunreinigungen festgestellt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Bereich der ehemaligen Zapfinsel noch lokale Restverunreinigungen befinden. Die betreffende Fläche wurde infolge dessen im Zuge der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Jahr 1995 erstmals erfasst und im Rahmen der ersten Nacherhebung 2006 überprüft. Seinerzeit wurde die Fläche in die Kategorie "B- Entsorgungsrelevanz" eingestuft.

##### **5. Begründung (§ 9 (8) BauGB) / \_\_\_\_\_ der Akten**

##### **6. Fläche des Plangebietes: ca. 2,4 ha**

##### **7. Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen folgender Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:

- Bebauungsplan „Auchtertstraße“; in Kraft seit 17.09.1999, Reg. Nr. VIII 152

# Übersicht Ausgleichsmaßnahmen

**Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (siehe textlicher Teil Ziff. 1.10):**

**Detailplan** (Habitatstrukturen für Reptilien: Totholzhaufen und Steinriegeln)

