Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB vom 28.12.1987 / 19.02.1988

MARK-WEST - Teil A

Textlicher Teil des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770), zuletzt geändert vom 01.04.1985 (Ges.Bl. S. 51)

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

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

Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

L.S. Ergänzung v. 05.06.91

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

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO) } nach Eintrag im Lageplan

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO

Zulässig ist eine Bauweise, wie offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch mit Gebäudelängen, die sich aus den Baugrenzen und den Abstandsvorschriften der LBO ergeben.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 40 a festgesetzt.

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind ab 0,7 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten von Bepflanzungen, baulichen Anlagen (z. B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stellplätzen, Aufschüttungen) und sonstigen Nutzungen.

1.6 Fläche für Abwasseranlagen (§ 9 (1) 14 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesene Fläche dient der Anlegung eines Regenklär- bzw. Regenrückhaltebeckens.

1.7 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- Fläche für kleingärtnerische Nutzung

  Die Fläche ist in ihrem Charakter als Obstbaumwiese zu erhalten. Geschirrhütten bis 15 cbm umbauter Raum sind allgemein zulässig.

- Sukzessionsfläche

  Die ausgewiesene Fläche ist naturnah zu belassen und entsprechend extensiv zu pflegen. Sie darf nur einmal im Jahr gemäht werden.

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 17 BauGB)

Die für die Schaffung geeigneter Gefällesituationen für die Abwasserleitungen und einer für die Industriebebauung brauchbaren Geländeoberfläche erforderlichen größeren Abgrabungen und Aufschüttungen sind im ganzen Bebauungsplangeltungsbereich zulässig. An die Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen hin muß möglichst flach geneigt, nicht steiler als 1 : 5 angeschlossen werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen kann steiler angeschüttet werden, wenn die Böschungsflächen entsprechend dem Pflanzgebot 3 bepflanzt werden.

Im Bereich des gem. Textteil Ziff. 1.13 zu erhaltenden Wassergrabens sind je 10 m links und rechts keine Abgrabungen zulässig; Auffüllungen nur bis 2 m ab Wassergraben und nicht steiler als 1 : 5.

1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen lr-Flächen sind mit einem Leitungsrecht zum Einlegen bzw. Errichten, zum Betreiben, zur Unterhaltung sowie zur ständigen Zugänglichkeit von

lr_1 = Abwasserleitungen - Anlagen zugunsten der Stadt Reutlingen

lr_2 = Gasfernleitung - zugunsten der GVS

lr_5 = Hochspannungsfreileitungen zugunsten der EVS

lr_6 = Hochspannungsfreileitungen zugunsten der Neckarwerke

zu belasten.

Hinweis:

Auf den mit lr_1 und lr_2 belasteten o. g. Flächen sind Pflanzungen mit tief wurzelnden Gehölzen nicht zulässig.

1.10 Verbrennungsverbot (§ 9 (1) 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig, es sei denn, daß nachgewiesen wird, daß sich die Verunreinigung der Luft gegenüber der Einhaltung des Verbots nicht erhöht.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung durch den Energielieferanten.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig, wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

1.11 Pflanzgebote (pfg) (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Pflanzgebote 1 und 2 nicht festgesetzt.

1.11.1 Pflanzgebot 3 - Anpflanzungen auf Grundstücken - (ausgenommen entlang Straßen)

Auf jedem Baugrundstück ist entlang der Grundstücksgrenzen (entlang Straßen siehe Pflanzgebot 4) auf einer Breite von mindestens 2,0 m eine geschlossene Pflanzung anzulegen mit Pflanzen des "Eichen-Hainenbuchenwaldes" wie z. B. Eiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Heckenrose, Schlehe, Hasel usw.

1.11.2 Pflanzgebot 4 - Anpflanzungen auf Grundstücken entlang Straßen -

Entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern auf einer Breite von mindestens 3 m Strauchpflanzungen (Laubgehölze) und in wechselnden Abständen, jedoch durchschnittlich mindestens auf 20 lfd.m. Grundstücksabwicklung ein Baum wie z. B. Eiche, Ahorn, Vogelkirsche zu pflanzen.

1.11.3 Pflanzgebot 5 - Parkplätze -

Ebenerdige Stellplätze sind mit Laubbäumen wie z. B. Eiche, Platane, Rubinie usw. zu bepflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muß mindestens 2,5 m x 2,5 m groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Befahrbare Betonabdeckungen (auf Punktfundamenten versetzt) sind zulässig. Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Dabei können außer den zwischen den Parkplätzen auch die im Randbereich zu pflanzenden Bäume mitgezählt werden.

1.11.4 Pflanzgebot 6 - Bäume auf Baugrundstücken -

Je angefangene 1 500 qm der Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum wie z. B. Eiche, Linde, Ahorn usw. zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Diese Vorschrift gilt zusätzlich zu den vorstehend genannten Pflanzgeboten.

1.11.5 Pflanzgebot 7 - Fassadenbegrünung -

Insgesamt 30 % der geschlossenen Wandflächen von über 10 m Länge sind zu begrünen. Dazu ist im Abstand von mindestens 5 m je eine geeignete Pflanzfläche an der Fassade mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder mit einem Rankgerüst von mindestens 1 m Breite vor der Fassade und dafür geeigneten Kletterpflanzen anzuordnen. Ausnahmsweise kann auf die Begrünung ganz verzichtet werden, wenn im Rahmen der architektonischen Gliederung geschlossene Wandflächen von über 10 m Länge nur untergeordnete Bedeutung haben. In diesem Fall ist die fehlende Wandbegrünung durch besonders intensive Bepflanzung in der Nähe des an sich zu begrünenden Wandteils auszugleichen.

1.11.6 Grundstücksbegrünung s. Ziff. 2.2 Textteil

Hinweis:

Bei Pflanzungen auf Sichtfeldern (Textteil Ziff. 1.5) und auf Leitungsrechten (Textteil Ziff. 1.9) sind die jeweiligen Beschränkungen zu beachten.

1.12 Pflanzbindung (pfb) (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Gehölzstreifen und Baumgruppen

In den im Lageplan mit pfb gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und Kräuter zu erhalten und zu pflegen.

1.13 Bindung zur Erhaltung von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Der Wassergraben (Flst. 1457) Gemarkung Jettenburg ist westlich der "Straße C" unbedingt, östlich der "Straße C" soweit er an der neu zu bildenden Grundstücksgrenze entlang geführt werden kann, als offenes Gewässer zu belassen oder neu anzulegen.

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Rabatten (§ 9 (1) 26 BauGB)

Hinweis:

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus topographischen und konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen, Abgrabungen und Rabatten einschließlich der notwendigen Betonabstützung erforderlich, die vom Baulastträger hergestellt werden und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden sind.

1.15 Ausbildung von Stellplätzen (§ 9 (1) 20 BauGB und § 73 (1) 5 LBO)

Nach der LBO erforderliche Stellplätze, ausgenommen solche für Besucher, sind mit Rasengittersteinen oder ähnlicher wasser-durchlässiger Befestigung auszuführen.

2. Örtliche Bauvorschriften aufgrund § 73 (5) LBO

2.1 Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Werbeanlagen über 1,5 qm sind nur am Ort der Leistung, d. h. an den Gebäuden zulässig; die Werbeanlage darf bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesims des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dachhaut/Wand) hinausragen.

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind unzulässig. § 20 NatSchG bleibt unberührt.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

2.2 Grundstücksbegrünung (§ 73 (1) 5 LBO)

Mindestens 25 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Auf diesen Anteil sind die Flächenteile mit Pflanzgebot und Pflanzbindung anzurechnen. Kann dies ebenerdig nicht verwirklicht werden, so ist zur Erfüllung der Pflicht eine Dachbegrünung durchzuführen.

Für bis zur Hälfte dieser Begrünungsfläche können auch Stellplätze gem. Textteil Ziff. 1.15 angerechnet werden, wenn aufgrund ihrer Herstellung eine dauernde Begrünung gewährleistet ist. Angerechnet werden darf hier die Fläche, die aufgrund der Bauart tatsächlich für eine Begrünung zur Verfügung steht (Lochanteil von Rasengittersteinen).

Hinweis:

Es wäre wünschenswert, wenn auf allen begrünten Flächen i. S. v. § 17 Abs. 1 NatSchG keine chemischen Mittel zur Bekämpfung von Schadorganismen und Pflanzenkrankheiten sowie Wirkstoffe, die den Entwicklungsablauf von Pflanzen beeinflussen, verwendet werden.

2.3 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Mit toten Einfriedigungen ist entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Auf der in Ziff. 1.7 festgesetzten Fläche sind Einfriedigungen nicht zulässig.

2.4 Höchstgrenzen von Gebäudehöhen (§ 73 (1) 1 und 7 LBO)

Von der festgesetzten im Mittel gemessenen Geländeoberfläche werden folgende Höchstgrenzen für Gebäudehöhen festgesetzt:

im Gebiet südlich der Markwiesenstraße (Straße B) max. 12 m

im Gebiet nördlich der Markwiesenstraße (Straße B) max. 15 m (Einschränkungen s. Ziff. 3.3 Textteil).

Ausnahmen:

Überschreitung der vorstehenden Maße um bis zu 3 m mit kleinen technisch notwendigen Aufbauten wie Fahrstuhltürmen usw.

In dem mit A_1 gekennzeichneten Teilgebiet (südlich der Markwiesenstraße) sind Silogebäude bis zu einer Höhe von max. 27 m zulässig.

2.5 Größere Abstandsflächen (§ 73 (1) 6 LBO)

Die nach § 6 (5) LBO im Industriegebiet geltende Abstandsflächentiefe von 0,25 der Wandhöhe wird in folgenden Fällen auf 0,5 der Wandhöhe erhöht:

bei Wandhöhen über 10 m und bei Vorhandensein von mehr als 32 m Länge solcher Wände für 3/4 dieser Wände.

2.6 Hinweis:

Auf die Bußgeldvorschriften des § 74 LBO wird verwiesen.

3. Hinweise:

3.1 Freianlagen

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfsplan (mit Aussagen über die Baumarten und -standorte und über die sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung) sowie ein Plan über den Baumbestand des Grundstücks der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 11 LBO)

Zur Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im Baugenehmigungsverfahren sind die Bauvorlagen durch mindestens 2 örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeaußenseiten zu ergänzen.

3.3 Die Schutzstreifen

beiderseits der elektrischen Freileitungen der EVS bzw. der Neckarwerke (identisch mit den Leitungsrechten) sind nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger bebaubar.

4. Begründung (§ 9 (8) BauGB) / der Akten

5. Fläche des Plangebietes ca. 25 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "MARK-WEST Teil A" Gemeinde Kusterdingen, in Kraft 21.06.1986, werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Reutlingen, den 05. 08. 1991
Stadtplanungsamt

Rechtsgrundlage:

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Ergänzung des Textteiles Ziff. 1.1

Gem. § 1 (5) BauNVO sind
Dienstleistungseinrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr, wie Schank- und Speisewirtschaften, Tanzschulen, Sporthallen usw. nur ausnahmsweise zulässig.

Reutlingen Kus

Textlicher Teil des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Im Textteil wird erneuert:

1.1 Art der baulichen Nutzung:
Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

Nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO

- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.
- Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO).
- Selbstständige Einzelhandelsbetriebe sind unabhängig von ihrer Größe ausgeschlossen.
  Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten produzierenden Unternehmen. Die Verkaufsfläche darf nicht größer als 350 m² sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen.
- Tankstellen gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig gemäß § 1 (6) BauNVO

- Alle Nutzungen gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO

Eingeschränkt Zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO

- Lagerhäuser und Lagerplätze gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn
  - sie zu einem Gewerbebetrieb gehören,
  - sie der Hauptnutzung bzw. der Produktionsstätte in ihrer Nutzfläche untergeordnet sind,
  - und max. 40 % der Grundstücksfläche betragen.

- Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert -