Textteil Bebauungsplans „1.Erweiterung Mahden / Mahdenäcker“ vom 27.10.2011

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357),
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht nach § 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 Ziff. 1 der 4. BImSchV gemäß der Bekanntmachung der Neufassung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.06.2005 (BGBl. I S. 1687), genehmigungsbedürftig sind. Die jeweils aktuelle Fassung der 4. BImSchV ist anzuwenden.

1.1.2 Gemäß § 1 (4) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Artikeln des täglichen Bedarfs („letzte Verbraucher“) dienen, im Bereich des Industriegebiets nicht zulässig.

1.1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen, Anlagen und Dienstleistungseinrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr wie bespielsweise die nachfolgend aufgeführten Nutzungen nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle oder Ähnliches im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO) (§ 7 (2) 2 BauNVO)
- Bordelle und bordellartige Betriebe (§ 7 (2) 3 BauNVO)
- Betriebe mit Sexdarbietung (Film- und Videovorführung und Schaustellung von Personen gem. § 33 a GewO)
- Diskotheken und Tanzschulen
- Wettbüros
- Schank- und Speisewirtschaften, und Beherbergungsbetriebe

1.1.4 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 9 (3) Nr. 2 aufgeführten Ausnahmen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke -
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) nach Eintrag in der Planzeichnung

1.2.2 Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO) nach Eintrag in der Planzeichnung

1.2.3 Höhe von Gebäuden (§ 16 (2) 4 BauNVO) nach Eintrag in der Planzeichnung
Jeweils gemessen über der festgesetzten im Mittel gemessenen Geländeoberfläche.
Ausnahmen für Bürogebäude mit maximal 4 Vollgeschossen bis maximal 14 m Gebäudehöhe sind zulässig. In allen Teilgebieten sind Überschreitungen der vorstehenden Gebäudehöhen um bis zu 3 m mit kleinen technischen Aufbauten wie Fahrstuhltürmen etc. zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Zulässig ist abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO, wie offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch mit der Maßgabe, dass die folgenden Gebäudeabmessungen nicht überschritten werden:
Bei Gebäudehöhen bis 10 m: Außenwände maximal 100 m lang
Bei Gebäudehöhen von 10 - 18 m: Außenwände maximal 150 m lang

1.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

1.4.1 Straßenabstandsflächen zur K 6908
Die in der Planzeichnung eingezeichneten Abstandsflächen entlang der K 6908 sind von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, freizuhalten. Werbeanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

1.4.2 Vernetzungskorridor
Die in der Planzeichnung mit „D1“ gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung und gewerblicher Nutzung (z. B. Lagerplätze, Stellplätze, Zäune) freizuhalten. Kann dies im Einzelfall nicht realisiert werden, sind geeignete Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich vorzusehen.

1.5 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Wie in der Planzeichnung gekennzeichnet werden zur K 6908 von und zu den angrenzenden Grundstücken keine unmittelbaren Zufahrten zugelassen. Entlang des Feldwegs am westlichen Rand des Plangebiets sind Zufahrten zu den Baugrundstücken nicht zulässig.

1.6 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.

1.7 Verwendungsverbot (§ 9 (1) 23 BauGB)

1.7.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxid, Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

1.7.2 Ausnahmsweise ist die Verwendung von leichtem Heizöl (HEL) zulässig, wenn der jeweilige Jahresmassenstrom der in Nr. 1.10.1 genannten Schadstoffe nicht überschritten wird.

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

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

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

1.8 Pflanzgebote (pfg) (§ 9 (1) 25 a BauGB i.V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

1.8.1 Pflanzgebot 1 – Bepflanzung entlang K 6908
Entlang der K 6908 sind die in der Planzeichnung mit pfg 1 gekennzeichneten Pflanzstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Arten siehe Pflanzliste 2

1.8.2 Pflanzgebot 2 - Bepflanzung Vernetzungskorridor
Die in der Planzeichnung mit „D1“ gekennzeichneten Flächen sind als vernetzendes Element zwischen Wald und Mahdenbach mit Ausnahme notwendiger Zufahrten intensiv mit hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Abstand zwischen den Bäumen ca. 10 m. Kann dies im Einzelfall nicht realisiert werden, sind geeignete Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich vorzusehen.

Arten siehe Pflanzliste 1

1.8.3 Pflanzgebot 3 – Bepflanzung entlang der Straßen -
Entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern standortgerechte heimische Laubbäume einer Art , wie z. B. Eiche, Ahorn, Hainbuche, Vogelkirsche usw. zu pflanzen und zu erhalten. Abstand zwischen den Bäumen ca.10 m.
Arten s. Pflanzliste 1

1.8.4 Pflanzgebot 4 - Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen - (ausgenommen entlang Straßen)
Auf jedem Baugrundstück ist entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von mindestens 3 m eine geschlossene Pflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauernd zu unterhalten.

1.8.5 Pflanzgebot 5 – Bäume auf Parkplätzen
Pro 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum wie z.B. Hainbuche, Platane, Robinie usw. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei können auch die im Randbereich zu pflanzenden Bäume mitgezählt werden.

Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muss mindestens 2,5 m x 2,5 m groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden oder ein entsprechendgroßes Pflanzbeet haben. Befahrbare Betonabdeckungen (auf Punktfundamenten versetzt) sind zulässig.

1.8.6 Pflanzgebot 6 - Obstwiese (§ 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 und 25a BauGB)
Die „privaten Grünflächen – Obstwiese “ sind als Obstwiese mit einem heimischen Obstbaum je 100 m^2 Grundstücksfläche zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Arten siehe Pflanzliste 3

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

1.10 Maßnahmen zum Ausgleich und ihre Zuordnung (§ 9 (1 a) BauGB)
Im Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekturbüros Brenner vom 11.10.2010 sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen:

Innerhalb des Plangebiets: Pflanzgebot 1 – Feldgehölze
Pflanzgebot 2 – Einzelbäume
Pflanzgebot 3 – Einzelbäume
Pflanzgebot 4 – Feldgehölze
Pflanzgebot 5 – Einzelbäume
Pflanzgebot 6 – Obstwiese

Außerhalb des Plangebiets wird zusätzlich eine Teilmaßnahme der „Renaturierung des Erlenbachs in Altenburg“ zugeordnet.

Diese Maßnahmen dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs und werden den neugebildeten Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 (7) LBO

2.1 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)
Werbeanlagen dürfen bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesims des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dachhaut/Wand) hinausragen (keine Horizontwerbung). 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. Lauflicht-Wechsellichtanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Fesselballone o. ä. sind nicht zulässig. Freistehende Werbetürme sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhe bemisst sich nach der zulässigen Gebäudehöhe.

Hinweis:
Auf die Vorschriften des § 25 NatSchG zu Werbeanlagen wird hingewiesen.

2.2 Ausbildung von Stellplätzen (§ 74 (1) 3 LBO)
Nach der LBO erforderliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

2.3 Grundstücksbegrünung (§ 74 (1) 3 LBO)
Mindestens 25 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Kann dies ebenerdig nicht verwirklicht werden, so ist zur Erfüllung der Pflicht eine Dachbegrünung durchzuführen.

Bis zur Hälfte dieser Begrünungsfläche können auch Stellplätze angerechnet werden, wenn aufgrund ihrer Herstellung eine dauernde Begrünung gewährleistet ist. Angerechnet werden darf hier nur die Fläche, die aufgrund der Bauart tatsächlich für eine Begrünung zur Verfügung steht (Fugenanteil von Rasenpflaster).

2.4 Größere Abstandsflächen (§ 74 (1) 7 LBO)
Die nach § 5 (7) 3 LBO im Industriegebiet geltende Abstandsflächentiefe von 0,125 der Wandhöhe wird bei Wandhöhen zwischen 10 und 18 m und bei Vorhandensein von mehr als 32 m Länge solcher Wände für ¾ dieser Wände auf 0,5 der Wandhöhe erhöht.

2.5 Hinweis
Auf die Bußgeldvorschriften des § 75 LBO wird verwiesen.

3. Hinweise / Empfehlungen

3.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 10 LBO)
Im Baugenehmigungsverfahren sind die Bauvorlagen durch mindestens 2 örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeaußenseiten zu ergänzen.

3.2 Freianlagen
Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfsplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

3.3 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)
Im Planungsgebiet ist mit Siedlungsresten der Jungsteinzeit des 5./4. Jahrtausends v. Chr. zu rechnen. Der Termin von Erdbaumaßnahmen (Oberbodenabträge) ist dem Fachbereich Archäologie beim Referat 25 – Denkmalpflege 2 Wochen vor geplantem Beginn anzuzeigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

3.4 Ökologie/Regenwasserrückhaltung
Um das Oberflächenwasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Regenwasserrückhaltung wird die Anlage von Zisternen und Regenwassermulden auf den Grundstücken empfohlen.

3.5 Bodenschutz/Geologie
Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von Lösslehm, in dem Lagen mit pleistozänen Flussschottern auftreten können. Die Mächtigkeit dieser Schichten ist nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bilden Gesteine des Mittleren Keupers, wahrscheinlich der Knollenmergel-Formation. Der Lösslehm stellt einen setzungsfähigen Baugrund dar und neigt zu saisonalen Volumenveränderungen in Folge Schrumpfens nach Austrocknung und Quellens nach Wiederbefeuchtung.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Baumaßnahmen wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen und objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchzuführen.

3.6 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)
Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs,

- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück und
- Betonabstützungen der Randeinfassungen
zu dulden.

3.7 Topographische Verhältnisse, Entwässerung
Auf Grund der topographischen Verhältnisse ist für eine Entwässerung im freien Gefälle für die Grundstücke nordwestlich der Erschließungsstraße ggf. eine Anhebung des Geländes erforderlich.

3.8 Empfehlungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung
- Energiesparende und insektenfreundliche Natriumdampf-Hochdrucklampen verwenden. Im Gegensatz zu Natriumdampf-Niederdrucklampen ermöglichen diese eine Farberkennung trotz orange-gelb getöntem Licht (570 bis 630 nm).
- Indirekte Beleuchtungssysteme wie Wandfluter oder Metallspiegel vermeiden.
- Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung in der Zeit von 24:00 – 05:00 Uhr, auch als Beitrag zur Minderung der globalen Lichtverschmutzung.
- Planflächenstrahler und möglichst niedrige Flutlichtmasten für Lagerplätze.
- UV-arme Leuchtmittel oder UV-Filter sowie rundum geschlossene Leuchten verwenden, in die keine Insekten hineingelangen können.

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

5. Fläche des Plangebietes ca. 6,6 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen
Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mahdenäcker / Mahden“, in Kraft am 26.07.1996, werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:

7. Pflanzenliste als Empfehlung

Pflanzenauswahlliste 1 zu den Pflanzgeboten 3 und 5

Feldahorn	(*Acer campestre*)
Hainbuche	(*Carpinus betulus)*
Mehlbeere	(*Sorbus aria)*
Vogelbeere	(*Sorbus aucuparia)*

Pflanzenauswahlliste 2 zu den Pflanzgeboten 1 und 4

Roter Hartriegel	(*Cornus sanguinea)*
Haselnuß	(*Corylus avellana)*
Eingriffeliger Weißdorn	(*Crataegus monogyna)*
Faulbaum	(*Frangula alnus)*
Schlehe, Schwarzdorn	(*Prunus spinosa)*
Purgier-Kreuzdorn	(*Rhamnus cathartica)*
Hundsrose	*(Rosa canina)*
Wein-Rose	(*Rosa rubiginosa)*
Himbeere	*(Rubus idaeus)*
Brombeere	*(Rubus fruticosus)*
Schwarzer Holunder	(*Sambucus nigra)*
Pfaffenhütchen	(*Euonymus europaeus)*
Wolliger Schneeball	(*Viburnum lantana)*
Gemeine Felsenbirne	*(Amelanchier ovalis)*

Pflanzenliste 3 zu den Pflanzgeboten 2 und 6
Hochstämmige Obstbäume

Apfel	*(Malus sylvestris)* in Sorten
Birne	*(Pyrus communis)* in Sorten
Zwetschge	*(Prunus domestica)* in Sorten
Süßkirsche	*(Prunus avium*) in Sorten

Reutlingen

Amt für Stadtentwicklung und Vermessung **24.11.2025**

Textteil zum Bebauungsplan „1. Deckblattänderung zur 1. Erweiterung Mahden/Mahdenäcker“

im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-Nord/Kirchentellinsfurt (WEG Nord), Kreis Tübingen, Gemarkung Kirchentellinsfurt

Rechtsgrundlage:
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Deckblattänderung des Textteils (fettgedruckte Teile sind neu)

Ergänzt wird unter Ziffer 1.1.3:

1.1.3.1 Eingeschränkt zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind Lagerhäuser und Lagerplätze und ebenerdige Stellplatz- oder Garagenanlagen gemäß §§ 8 und 9 (2) 1 BauNVO. Diese sind nur zulässig, wenn sie zu einem Gewerbebetrieb im Plangebiet gehören und sie dieser Hauptnutzung bzw. Produktionsstätte in ihrer Nutzfläche untergeordnet sind.

gez. Dvorak
Amt für Stadtentwicklung und Vermessung