Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Bonlanden Teil III, 2. Änderung"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. 8 BauNVO mit folgenden Maßgaben:

I.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind: Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, selbstständige Lagerplätze, Garagen/ Carports und Stellplatzanlagen zur gewerblichen Unterbringung von Wohnmobilen, Wohnwagen und privaten Einlagerungen, Einzelhandelsbetriebe, Erotikshops sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

I.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Vergnügungsstätten (z.B. Spiel-/ Automatenhallen, Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber, -leiter und Aufsichtspersonal müssen dem Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein; die Zuordnung einer Wohnung zu einem Betrieb auf einem anderen Grundstück ist nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB sind i.S. der Ausnahmeregelung nur solche Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter zulässig, wenn diese aufgrund betrieblicher Gründe und Abläufe erforderlich sind. Das Erfordernis ist zu begründen. I.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind die v.g. Ausnahmen im Erdgeschoss unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche von 15 v.H. zulässig.

Zulässig sind mindestens 2 bis höchstens 3 Vollgeschosse.

Gebäude sind bis zu einer maximalen Höhe von 395 m ü.NN zulässig. Überschreitungen der damit verbundenen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen) sind ausnahmsweise zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der von baulichen Anlagen beanspruchten, überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen gemäß Planeintrag.

Eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche (Flst. 915/1) mittels einer Gebäudebrücke zwischen Bestandsgebäude und Neubauvorhaben ist zulässig. Diese darf eine maximale Breite von 3,00 m (Außenmaß) nicht überschreiten; die Dimensionierung der Durchfahrtshöhe richtet sich nach bauordnungsrechtlichen Vorgaben (Lichtraumprofil 3,50 m gem. LBOAVO und durch Straßenverkehrszeichen 265 anzugeben).

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, jedoch solche zur technischen Versorgung des Gebiets i.S. des § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO.

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und nicht innerhalb des Gewässerrandstreifens.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt werden eine öffentliche Verkehrsfläche (Flst. 915/1, tlw.) mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt“.

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

Südlich entlang des Augrabens wird ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante (§ 29 Abs. 1 WG; § 38 Abs. 2 WHG), als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Anlieger des Gewässers hat die zu dessen Unterhaltung erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen zu dulden. Sie haben alles zu unterlassen, was die Unterhaltung eines Gewässers unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

1.7 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a, b, c BauGB)

Das vorhandene Oberflächengewässer (II. Ordnung) Augraben wird als Wasserfläche festgesetzt. Unabhängig von Gewässerbett und -verlauf unterliegt die gesamte Parzellen der zeichnerischen Darstellung. Beidseitig des Augrabens ist jeweils ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante (§ 29 Abs. 1 WG), zu unterhalten.

Es ist ein Überflutungsnachweis dahingehend zu führen, dass der Niederschlag über dem Bemessungsregen und mindestens bis zu dem 30-jährlichen Regenereignis auf dem Grundstück zurückgehalten wird. Der Nachweis zu Art und Maß des erforderlichen Rückhaltevolumens als auch ggf. des schadlosen Einstaus von Versickerungsanlagen erfolgt nach den Regeln der Technik (DIN 1986-100) und ist Gegenstand der Objekt- und Fachplanung.
Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist daher auf den Baugrundstücken durch geeignete Maßnahmen(-kombinationen) zu bewirtschaften; der hierzu festgesetzte Drosselabfluss von 20 (l/s ha) bezieht sich auf die abflusswirksame, d.h. versiegelte Fläche des Baugrundstücks. Umzusetzen sind wasserwirtschaftliche Maßnahmen (gebrauchsfertige Retentionssysteme; vgl. DWA-A 138) mindestens zeitgleich mit der Bauwerksfertigstellung.

Der Anschluss von Drosselabläufen und Notüberlaufe an die öffentliche Kanalisation bzw. Vorfluter ist mit der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) abzustimmen. Es ist ein Nachweis zu führen, dass es

sich nicht oder nur um gering mit Schadstoffen belastetes Niederschlagswasser handelt; ggf. sind Regenklärbecken, Bodenfilter o.ä. vorzusehen.

Für den südöstlichen Abschnitt des Plangebiets besteht das Risiko einer Überflutungsgefahr aufgrund eines Starkregenereignisses. Abzustellen ist auf ein außergewöhnliches Ereignis mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit (Starkregengefahrenkarte – SRGK, s. Anlage zur Begründung). Es muss daher gutachterlich nachgewiesen werden, dass es zu keiner Verschlechterung der Überflutungsgefahr für Dritte und für das Bauvorhaben selbst kommt. Ebenfalls sind für das extreme Starkregenereignis mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit die Überflutungen aufzuzeigen; es ist eine Risikobeschreibung (Leib, Leben und Sachgüter) vorzunehmen.

1.8 Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

Pflanzbindung: Mit Signatur „Erhaltung“ gekennzeichnete Bäume dürfen weder beseitigt, noch durch Aushub, Abgrabungen oder Fundamentierungsarbeiten im Wurzelbereich geschädigt werden (vgl. DIN 18920). Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

Pflanzgebot 1: Innerhalb des privaten Gewässerrandstreifens sind zur Ergänzung des Baumbestands mindestens 8 standortgerechte und heimische (überflutungstolerante) Gehölze anzupflanzen. Empfohlen werden bspw. Populus und Salix. Der Ufergehölzsaum ist alle 5-10 Jahre fachgerecht zu pflegen (Totholz belassen) und randlich zu extensivieren (Uferabbrüche können zugelassen werden).

Pflanzgebot 2: Parkierungsflächen sind mind. alle 5 Kfz-Stellplätze mit einer mind. 2,5 m breiten Pflanzfläche zu untergliedern und diese mit einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Das jeweilige Baumquartier sollte flächenhaft der eines Stellplatzes entsprechen und durch ein umlaufendes Hochbord vor Überfahren geschützt werden. Empfohlen werden geeignete Arten von Straßenbäumen als Hochstämme, 3x verpflanzt und balliert, 18-20 cm Stammumfang.

Pflanzgebot 3: Innerhalb des mit Signatur gekennzeichneten Bereichs im westlichen Teil des Plangebiets sind Sträucher, Hecken oder sonstige Gehölze standortgerechter Arten zu pflanzen.

Die v.g. Pflanzungen 1 und 2 sind spätestens bis zu der der Bauwerksfertigstellung folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und abgängige Exemplare in den entsprechenden Arten nach zu pflanzen. Die Verwendung als invasiv geltender Arten (z.B. Robinien) ist nicht zulässig.

Pflanzgebot 4: Fassadenflächen sind z.B. mit Hilfe von Rankhilfen zu begrünen. Dabei ist mindestens ein Anteil von 25 % der gesamten Fassadenflächen bis zu einer Höhe von mindestens 6 m zu begrünen. Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei fensterfreien Wandflächen ab 3 m Breite und 6 m Höhe ist alle 2 m ein Rankseil vorzusehen, alternativ ist alle 3 m ein Selbstklimmer zu verwenden.

Pflanzgebot 5: Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind dauerhaft und flächendeckend extensiv mit heimischen Mager- oder Trockenrasen und Wasserspeichermatte zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine Mindeststärke von 8-10 cm aufweisen und eine dauerhafte Vegetation bspw. von Wildkräutern, Gräsern und winterharten Blühpflanzen gewährleisten. Die gesetzlich vorgeschriebene Installation von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen ist entsprechend zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren ggf. durch einen Dachplan nachzuweisen (PVPf-VO).

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

2.1 Die Fassaden der Gebäude sind in ihrer Länge vertikal zu gliedern, wie z.B. durch Pfeiler, Vor- und Rücksprünge, Öffnungen, Glasbänder (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind Außenbeleuchtungen i.S.d. § 21 Abs. 1 NatSchG BW ausschließlich mit Farbtemperaturen bis zu 3.000 Kelvin (warmweiß) unter Verwendung gekapselter Gehäuse zulässig, die kein Licht nach oben emittieren (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.3 Kfz-Stellplätze sowie neu anzulegende, nicht per Kfz befahrbare Flächen, sind mit wasserdurchlässigen Materialen zu befestigen. Es können bspw. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster/-asphalt (WDA), wassergebundene Decken oder Rasengittersteine verwendet werden. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterschüttungen i.S.d. § 21 NatSchG sind unzulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Arten, Natur- und Landschaftsschutz

Eine im Zeitraum Juli/ August 2024 gemäß § 44 BNatSchG durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten und besonderer Lebensräume (Ausnahme Gewässerrandstreifen). Gebiete für den Natur-, Landschaftsschutz, Natura 2000-Gebiete (FFH, VSG) sowie FFH-Mähwiesen oder Streuobstbestände sind nicht von der Planung berührt. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets führt in geringem Umfang zur Beseitigung von Lebensstätten (Mähwiese). Von einer Gefährdung der Populationen durch die Realisierung des Bauvorhabens ist daher nach aktuellem Stand der Untersuchungen nicht auszugehen. Vor Eingriffen in die Feuchtgebiete sind für diese Artengruppen weitergehende Untersuchungen erforderlich.
Als Biotop gemäß § 30 BNatSchG kartiert ist jedoch der Uferbereich des Augrabens bis zu seiner Mündung in den Fürstbach. Ein Krautflur bestehend auch Hochstauden, Röhricht und Weiden bilden hier eine schützens- und erhaltenswerte Biotopstruktur, u.a. von Biotopverbund des LUBW als feuchter Standort erfasst.
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind die (in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Büro Biallas vom 23.09.2024) benannten Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

3.2 Denkmalschutz

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 etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags 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 darüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Bodenschutz, Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten überwiegend im Verbreitungsbereich holozäner Abschwemmmassen (Gley). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/-schluffigen Hauptgesteins ist zu rechnen. Hinsichtlich etwaiger geotechnischer Fragen werden im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein Ingenieurbüro empfohlen (z.B. Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser, Baugruben). Zum Schutze des Mutterbodens sind die Vorgaben von § 202 BauGB und DIN 18915 zu beachten.

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit „Holozäne Abschwemmmassen“ vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten „Numismalismergel-Formation“ und „Obtususton-Formation“ im Untergrund zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen insbesondere bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50.000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRB-wissen und LithoLex. Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar.

Gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist sowohl bei baugenehmigungspflichtigen als auch verfahrensfreien Vorhaben (LBO) dem Landratsamt ein Bodenschutzkonzept vorzulegen, wenn die Boden-Einwirkfläche über 10.000 m^2 natürlichen Bodens betrifft. Bei mehr als 500 m^3 Aushub ist gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG ein Verwertungskonzept erforderlich und den Planunterlagen beizufügen, idealerweise getrennt nach Oberboden, Unterboden und Aushub.

Nach DIN 4149 (2005-04) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ und der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen liegt Reutlingen in der Erdbebenzone 3. Für einen rechnerischen Nachweis der Erdbebensicherheit kann nach Tabelle 2 der genannten Norm ein Bemessungswert der Bodenbeschleunigung von 0,8 m/s^2 angesetzt werden.

Zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung sind Gebäude hochwasserangepasst zu errichten, sodass Oberflächenwasser nicht eindringen kann (Eigenvorsorge nach § 5 Abs. 2 WHG), z.B.: Anlegen der Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie sonstige Gebäudeöffnungen (Hauseingänge, Fenstern, Lichtschächte, Kellerabgänge u.a.) mind. 0,20 m über der umliegenden Wasserspiegellage bei Hochwasser/ Starkregen; Abdichtung der Gebäudehülle; Einbau einer Rückstausicherung zur Kanalisation; keine sensible Nutzung in Unter- oder Erdgeschossen unterhalb des Wasserspiegels (s. Starkregengefahrenkarte, SRGK außergewöhnlich). Es wird auf die Hochwasserschutzfibel (BMWSB) sowie auf den Leitfaden Starkregen (BBSR) verwiesen.

3.4 Versorgung und Telekommunikation

Im Plangebiet bzw. randlich davon befinden sich Anlagen und Versorgungseinrichtungen (FairNetz GmbH), wie Netzanschlussleitungen für Gas, Wasser, Stromnieder- oder Mittelspannungskabel und Beleuchtungskabel. Bei Bepflanzungen sind Abstände zu geplanten/ vorhandenen Leitungen gemäß VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten. Bei größeren und besonderen Bauvorhaben wird eine rechtzeitige Kontaktaufnahme hinsichtlich der Netzanschlussmöglichkeiten, Planung und Bauausführung, öffentlich-rechtliche Sicherung sowie Kostentragung erbeten. Ggf. sind Stellflächen für Kabelverteilerschränke erforderlich. Falls keine Gehwege oder städtischen Aufstellflächen hierfür vorhanden sind, müssen die Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken eingeplant werden.

Ebenfalls befinden sich im Bereich der öffentlichen Wege und der Hauszuführungen ggf. Telekommunikationslinien. Zur Versorgung ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und evtl. auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Günstigenfalls sind dann nur einzelne Hauszuführungen notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen sind. Für einen evtl. Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger und dem Straßenbau ist es notwendig, deren Beginn und Ablauf der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4. Fläche des Plangebiets: ca. 1,23 ha

5. Aufhebung bestehender Festsetzungen: Bebauungsplan „Bonlanden Teil III“, 1990, Umwandlung Verkehrsfläche (nördlich Augraben) für ursprünglich geplante Ortsumfahrung in gewerbliche Baufläche sowie Überplanung des Flurstücks 908/1 (Betriebsgelände)