

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET STEINGEBRONN / L 230"

GEMEINDE GOMADINGEN, KREIS REUTLINGEN

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:

Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen i.S. von § 6 BauNVO (Mischgebiete), die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (3) 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Höhe über N. N. festgesetzt.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist nicht begrenzt.

1.4 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Sichtfelder 10/200:

Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) (§ 9 (1) 11 BauGB)
Die unmittelbare Zufahrt und der Zugang zu anliegenden Grundstücken von der L230 ist nicht zu lässig. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

1.8 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 4 BauGB)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Entwässerungsmulden

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers des Hangs sind flache Erdmulden auszubilden, über die das Niederschlagswasser gesammelt und dem Schörzbach zugeleitet werden muss. Die Ausbildung der Mulden als naturnahe Flächen ist anzustreben durch die Initialsaat von kräuterreichem Saatgut und die Gewährleistung einer natürlichen Sukzession. Als Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind maximal 2 Mähgänge pro Jahr mit Abtransport des Mähguts durchzuführen.

Den Entwässerungsmulden darf kein Niederschlagswasser von unbeschichteten metallgedeckten Dachflächen zugeleitet werden. Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker und Dachrinnen sowie Fallrohre sind von diesem Verbot ausgenommen.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

1.10 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Regenwasserbewirtschaftung

Das Gewerbegebiet wird modifiziert entwässert. Das Dachwasser wird getrennt über eine Regenwasserkanalisation bzw. direkt in angrenzende Grünbereiche über bewachsene Versickerungsmulden entwässert.

Das Hof- und Schmutzwasser wird im Mischwasserkanal zum Rückhaltebecken abgeleitet. Das Rückhaltebecken-Volumen ist ausreichend. Die genehmigte gesamte befestigte Fläche wird nicht überschritten.

1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.11.1 Öffentliche Grünfläche

Die im Lageplan gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche Grünfläche auszubilden bzw. zu erhalten.

Die gekennzeichneten Flächen entlang der L 230 und der Strasse A sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und mit hochstämmigen Laubbäumen der jeweils gleichen Art der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. Durch geeignete Pflegemaßnahmen wie 2-malige jährliche Mahd mit Abtransport des Mähguts und Verzicht auf Düngemittelgaben ist langfristig die Ausbildung nährstoffarmer und artenreicher Wiesenflächen anzustreben.

1.11.2 Verkehrsgrünfläche V1
Die gekennzeichneten Flächen in den Wendebereichen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und mit hochstämmigen Laubbäumen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen.

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen

Innerhalb der gekennzeichneten landwirtschaftlichen Flächen am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind über geeignete Pflegemaßnahmen wie 2-malige jährliche Mahd mit Abtransport des Mähguts oder Wanderbeweidung und Verzicht auf Düngemittelgaben langfristig die Ausbildung eines Magerrasens anzustreben.

1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Bäume auf Stellplatzflächen

Zur Begrünung der Stellplätze ist innerhalb des Gewerbegebiets pro angefangene 8 Plätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Pflanzfläche muss mindestens 6 m² betragen. Befahrbare Abdeckungen der Baumscheiben sind zulässig.

Pflanzgebot 2: Straßenbäume auf privaten Flächen

Entlang der Erschließungsstraßen sind auf privater Fläche hochstämmige Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorte dienen als Anhaltspunkt. Abweichungen parallel zur Straße um bis zu 3 m sind zulässig.

Pflanzgebot 3: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Je angefangene Grundstücksgröße von 800 m² ist zusätzlich zu den Pflanzgeboten 1 und 2 mindestens 1 Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 4: Wildgehölzhecken

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind auf privater Fläche zwei- bis dreireihige, geschlossene Gehölzpflanzungen aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 2 pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Zusätzlich dazu sind in wechselnden Abständen pro 100 laufende Meter Länge der Pflanzung mindestens 5 Bäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren. Böschungsverbau ist nicht zulässig.

1.14 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§ 9 (1) 25b BauGB)

Bindung 1: Erhalt von Heckenbiotopen

Die gekennzeichneten Heckenbiotope sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen wie turnusmäßigem Auslichten von kurzen Teilabschnitten dauerhaft zu erhalten.

1.15 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Bäume

Standortgerechte, großkronige Bäume:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos

Standortgerechte, kleinkronige Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Wildbirne	-	Pyrus pyraister
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Speierling	-	Sorbus domestica
Elsbeere	-	Sorbus torminalis

Pflanzenliste 2: Sträucher

Standortgerechte Sträucher:

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Weissdorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Alpenjohannisbeere	-	Ribes alpinum
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Hundsrose	-	Rosa canina
Essigrose	-	Rosa gallica
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG B.W.). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 1 BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

2.2 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2.3 Geotechnik

Nach geologischer Karte bildet unterhalb der natürlichen Lockersteinauflage verkarstetes Kalkgestein. (Zuckerkorn-Fazies) des Oberjuras den Baugrund. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. Wahl des Gründungshorizonts, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form von offenen oder lehmerfüllten Spalten u. dpl.), wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Sofern an die Anlage von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser gedacht werden sollte (sofern wasserwirtschaftlich zulässig), ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Fundament zu achten.

2.4 Wasserschutzgebiet

Das Bauvorhaben liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIA) des rechtverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiets „Sichelbronnäcker“ - LdU Nr. 415-013 – für die Grundwasserfassung „Sichelbronnäcker“ auf Gemarkung Gomadingen. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 31.01.1996 (in Kraft 05.02.1966) sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Bürgermeisteramt eingesehen werden.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GEWERBEGEBIET STEINGEBRONN / L 230"

GEMEINDE GOMADINGEN, KREIS REUTLINGEN

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**
Werbeanlagen mit über 1,5 m² Ansichtsfläche sind nur 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.
Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Großflächiges Anstrahlen von Gebäuden und Wechsellicht sind nicht zugelassen.
Werbeanlagen sind in dem 20 m – Steifen entlang der L230 nicht zulässig. Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. sind nicht zulässig.
- 2. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 2,00 m hoch sein und müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.
- 3. Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Die Grundstücke sind an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen jeweils in einer Breite von mindestens 2,00 m zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Die Bepflanzung ist soweit wie möglich mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzenliste 1 und 2 zu durchgrünen. Diese Grünstreifen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

- 4. Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)**
Die Stellplätze der Baugrundstücke sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen, sofern dort keine Umlade- und Wartungsarbeiten stattfinden.
- 5. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtliche Bauvorschriften verstößt.

Aufgestellt: Reutlingen, den 16.04.2004

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL