

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gächinger Tal“

Gemeinde Gomadingen, Gemarkung Gomadingen

Landkreis Reutlingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gächinger Tal“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

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 i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1.1 **Gewerbegebiet (GE)** (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
 - 1.1.1.1 **Zulässig sind:**
Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:
 - Gewerbebetriebe und Lagerhäuser,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Lagerplätze, sofern sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen,
 - Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewährleistet bleibt:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Baumassenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe für Gebäude, Gebäudeteile und technische Aufbauten wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN-Normalhöhe) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten etc.) ist zulässig.

Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, abweichend davon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

1.4 **Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (der Versorgung dienende Nebenanlagen).

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrten der Grundstücke sind so anzuordnen und zu dimensionieren, dass der gewerbliche Verkehr (z.B. Anlieferfahrzeuge) auf dem Grundstück parken bzw. wenden kann.

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

Sichtfeld

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

Anbaubeschränkung Landesstraßen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

Stellplätze im Anbauverbot der Landesstraßen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

1.6 **Zufahrten (Ein- und Ausfahrten)** (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entlang der L 230, der L 249 und der Verbindung der beiden Landstraße ist die direkte Ein- und Ausfahrt auf die Grundstücke außerhalb der festgelegten Straßen nicht zulässig.

1.7 **Öffentliche Grünfläche** (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün und Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Die der Entwässerung der klassifizierten Straßen dienenden Grünflächen, sind in Ihrer Funktion uneingeschränkt zu erhalten.

Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen.

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

1.8.1 Maßnahme 1: Bodenschutz

Böden im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, werden nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederhergestellt. Der humose Oberboden wird vor Baubeginn auf allen Flächen abgeschoben und getrennt in Bodenmieten gelagert. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Überschüssiger Oberboden muss auf Oberbodendeponien gebracht werden.

1.8.2 Maßnahme 2: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Erschließung erfolgt im Trennsystem. Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser von Dach- und Hofflächen sowie aus ggf. geplanten Notüberläufen von Regenwasserzisternen oder Versickerungsmulden soll dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist in separaten Leitungen aus dem Gebiet abzuführen und verzögert in den Vorfluter (Gächinger Lauter) einzuleiten. Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass diese Schadstoffe freigesetzt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen, usw.

Die Lagerung sowie das Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe ist auf unüberdachten Hofflächen nicht zulässig, da das Regenwasser über die öffentliche Kanalisation einem Gewässer zugeführt werden soll.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser befestigter und unbefestigter Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

Eine Vernässung von Nachbargrundstücken oder von Gebäuden durch Versickerungsanlagen ist auszuschließen.

1.8.3 Maßnahme 3: Wasserdurchlässige Stellplätze

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt durch Versiegelung sind PKW-Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenteilen, offenporige Beläge oder Rasengittersteinen herzustellen.

1.8.4 Maßnahme 4 – Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

1.8.5 Maßnahme 5 - Schutz des Magerrasens mit Felsen

Der im Plan gekennzeichnete Magerrasen mit Felsen und die Saumvegetation ist dauerhaft zu erhalten. Um Schäden durch den Baubetrieb zu vermeiden, muss auf der Seite des Baugebiets ein Bauschutzzaun während der Bauarbeiten installiert werden.

Die Flächen sind alle zwei Jahre im Oktober zu mähen, aufkommende Gehölze sind zu beseitigen. Das Mähgut ist von den Flächen abzuräumen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahme

1.8.6 Maßnahme 6 – Entwicklung Magerwiese

Auf der in Abbildung 1 gezeigten Fläche ist eine Magerwiese zu entwickeln. Das Flurstück wird bereits als Grünland genutzt, es handelt sich bisher um eine Fettwiese, die nicht durch Ansaat beeinflusst wurde. Bei den gegebenen Standortverhältnissen ist ohne Düngung die Entwicklung zur Salbei-Glatthaferwiese möglich, der Südteil des Flurstücks ist bereits in diesem Zustand und nicht Bestandteil der Maßnahme. Im Zentrum befindet sich eine kleine Hecke die ebenfalls nicht Bestandteil der Maßnahme ist. Die Entwicklung der Magerwiese sollte aus dem Bestand heraus erfolgen. Dazu ist die Nutzung auf das nachfolgend dargestellte Regime umzustellen.

Abb. 1: Planexterne Maßnahme 6 (hellgrün, gestrichelt) im Gewinn Unter Schützenbuch



Die Regelbewirtschaftung soll auf der Fläche in einer ein- bis zwei-schürigen Mahd mit Nutzung bzw. abräumen des Mähgutes bestehen.

Der Erste Schnitt erfolgt zur Blüte der bestandbildenden Gräser (Anfang bis Ende Juni). Erhaltungsdüngungen mit betriebseigenem Wirtschaftsdünger sind zulässig (max. alle zwei Jahre 100 dt/ha Festmist in Herbstausbringung oder bis zu 20 m³/ha verdünnte Gülle [TS-Gehalt etwa 5 %] nicht zum ersten Aufwuchs) (MLR 2013). Diese Düngung ist aber am Aufwuchs zu orientieren und bei beginnender Gräserdominanz oder Zunahme der Nährstoffzeiger auszusetzen. Bei zu starker Wüchsigkeit ist in den ersten Jahren ein

vorlaufender Schröpfschnitt bei eine Aufwuchshöhe von 10-15 cm im Frühjahr durchzuführen (KAPFER 2010). Das Schnittgut ist abzuräumen.

Alternativ kann ein Mähweidesystem mit Frühjahrsvorweide etabliert werden. Die Flächen sind dazu in der Regel bis in das erste Mai-Drittel mit Jungvieh- oder Mutterkuhherden kurzzeitig (wenige Tage) mit hoher Besatzdichte kräftig zu beweiden (KAPFER 2010). Anschließend erfolgt nach einer ca. 6- bis 8-wöchigen Weideruhe eine, je nach Wüchsigkeit, bis zu zweischürige Mahd.

Sollte sich nach zwei Jahren nicht der gewünschte Artenbestand einstellen, ist durch eine Mähgut-Übertragung das Arteninventar aufzustocken. Die Flächen werden dazu unmittelbar vor der Übertragung abgemäht und das Mähgut wird abgeräumt. Dann wird der Bestand einer geeigneten Spenderflächen kurz vor der Samenreife der Obergräser gemäht und das Mähgut sofort ohne Zwischenlagerung auf der Maßnahmenfläche ausgebracht. Je nach Ausgangszustand der Spenderfläche kann eine Auswahl der zur Mähgutübertragung geeigneten Flächen vorgenommen werden.

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag und Grundbucheintrag zu sichern.

1.8.7 **Maßnahme 7 – Entwicklung Magerweide**

Auf der in Abbildung 2 gezeigten Fläche ist eine Magerweide und Magerwiese zu entwickeln. Das Flurstück wird im östlichen Teil bereits beweidet, es handelt sich bisher bereits um Magerrasen und Magerweiden, die aber durch beginnende Sukzession und die Pflanzung von Ostbäumen beeinträchtigt sind. Ziel der Maßnahme ist es, die Verbuschung und Beschattung zurückzudrängen um die Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ein Teil der Fläche ist als Magerrasen nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Er wird in die Maßnahmenfläche einbezogen, da auch dieser Bestand von Verbuschung bedroht ist.

Auf diesen Flächen soll eine kurze und kräftige Beweidung stattfinden. Dadurch werden die Flächen offengehalten oder zum Teil auch wieder geöffnet. Um den Bestand an Magerweiden und Magerrasen zu erhalten sollen aber kein dauerhafter Verbiss, sondern nur vierwöchige Weidezeiten mit anschließender Weideruhe realisiert werden. Die Fläche ist zu koppeln und kurz und kräftig zu beweiden. Die Fresszeit beträgt max. 4 Wochen, anschließend erfolgt eine Weideruhe von mindestens 8 Wochen. Es sind zwei Weidegänge möglich, der Erste im ersten Mai-drittel. Der Viehbesatz soll so ausgelegt werden, dass auf den gesamten Weideflächen eine Besatzdichte von 0,8 GVE realisiert wird. Alternativ ist auch eine Hutweide möglich.

Abb.2: Planexterne Maßnahme 7 (hellgrün, grün und rot, gestrichelt) im Gewinn Schützenbuch



Ende September ist eine Nachmahd vorzunehmen um die aufkommende Verbuschung zu beseitigen. Diese Maßnahme hat so lange zu erfolgen, bis kein Gehölzaufwuchs mehr zu befürchten ist. Der Baumbestand ist nicht zu erneuern. Die abgehenden Obstbäume sind zu beseitigen.

Auf dem westlichen Teil der Maßnahmenfläche befindet sich eine Fettwiese, die zur Magerwiese entwickelt werden soll. Die Regelbewirtschaftung soll auf der Fläche in einer ein- bis zweischürigen Mahd mit Nutzung bzw. abräumen des Mähgutes bestehen. Der Erste Schnitt erfolgt zur Blüte der bestandbildenden Gräser (Anfang bis Ende Juni). Erhaltungsdüngungen mit betriebseigenem Wirtschaftsdünger sind zulässig (max. alle zwei Jahre 100 dt/ha Festmist in Herbstausbringung oder bis zu 20 m³/ha verdünnte Gülle [TS-Gehalt etwa 5 %] nicht zum ersten Aufwuchs) (MLR 2013). Diese Düngung ist aber am Aufwuchs zu orientieren und bei beginnender Gräserdominanz oder Zunahme der Nährstoffzeiger auszusetzen. Bei zu starker Wüchsigkeit ist in den ersten Jahren ein vorlaufender Schröpschnitt bei einer Aufwuchshöhe von 10-15 cm im Frühjahr durchzuführen (KAPFER 2010). Das Schnittgut ist abzuräumen.

Alternativ kann ein Mähweidesystem mit Frühjahrsvorweide etabliert werden. Die Flächen sind dazu in der Regel bis in das erste Mai-Drittel mit Jungvieh- oder Mutterkuhherden kurzzeitig (wenige Tage) mit hoher Besatzdichte kräftig zu beweiden (KAPFER 2010). Anschließend erfolgt nach einer ca. 6- bis 8-wöchigen Weideruhe eine, je nach Wüchsigkeit, bis zu zweischürige Mahd.

Sollte sich nach zwei Jahren nicht der gewünschte Artenbestand einstellen, ist durch eine Mähgut-Übertragung das Arteninventar aufzustocken. Die Flächen werden dazu unmittelbar vor der Übertragung abgemäht und das Mähgut wird abgeräumt. Dann wird der Bestand einer geeigneten Spenderflächen kurz vor der Samenreife der Obergräser gemäht

und das Mähgut sofort ohne Zwischenlagerung auf der Maßnahmenfläche ausgebracht. Je nach Ausgangszustand der Spenderfläche kann eine Auswahl der zur Mähgutübertagung geeigneten Flächen vorgenommen werden. Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag und Grundbucheintrag zu sichern.

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

Pflanzgebot: PFG1 - Anpflanzen einer Feldhecke

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenwahl richtet sich nach Pflanzenliste 1. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauchgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Pflanzliste 1

Gehölze auf trockenem Standort Straßenrand	Acer campestre	5 %
	Cornus sanguinea	15 %
	Corylus avellana	10 %
	Ligustrum vulgare	15 %
	Rhamnus cathartica	15 %
	Rosa rubiginosa	15 %
	Sorbus aria	10 %
	Viburnum lantana	15 %
Gehölze auf frischem Standort Straßenrand	Acer campestre	5 %
	Carpinus betulus	5 %
	Cornus sanguinea	10 %
	Corylus avellana	5 %
	Euonymus europaeus	15 %
	Ligustrum vulgare	15 %
	Lonicera xylosteum	10 %
	Rhamnus cathartica	7,5 %
	Ribes alpinum	10 %
	Rosa canina	7,5 %
	Viburnum lantana	10 %

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

Pflanzbindung: PFB 1 – Erhaltung von Bäumen und Feldgehölzen

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen von bedeutenden Tierlebensräumen und zum Erhalt der Einbindung des Gewerbegebietes sind die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Feldgehölze, Hecken und Einzelbäume dauerhaft als dichte Gehölze zu erhalten. Die vorhandenen Nadelgehölze sind über einen Zeitraum von 5 Jahren Zug um Zug zu entfernen und durch Pflanzen der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Reutlingen umgehend zu benachrichtigen.

2.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich des ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals „Römisches Kastell und Vicus“. Bei unterschiedlichen Grabungen, zuletzt 2018 und 2019, wurden umfangreiche archäologische Zeugnisse dokumentiert. Bei Bodeneingriffen ist daher auch im Plangebiet mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Es wird aber auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

2.3 Ver- und Entsorgungsanlagen, Kabeltrassen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Unternehmen über die im Geltungsbereich liegenden Kabel eine Kabelauskunft einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 1998 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

2.4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht rechtsverbindlichen, künftigen Wasserschutzgebiet "Brunnen Anhausen Erweiterung" (Weitere Schutzzone, Zone IIIB).

2.5 Landschaftsschutzgebiet Großes Lautertal

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Großes Lautertal. Es wird in eine Ausnahmelage hinein geplant. Die Ausnahme wird im nachgelagerten Verfahren erfolgen. Die entsprechende Stellungnahme des Landratsamtes liegt vor. Bauvorhaben bedürfen einer Landschaftsschutzgebietsausnahme.

2.6 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks, welche teilweise von Auenlehm

überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden Kennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Gächinger Tal“

Gemeinde Gomadingen, Gemarkung Gomadingen

Landkreis Reutlingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Gächinger Tal“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

Die festgesetzten bzw. zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind andere Neigungen oder Dächer zulässig.

2. **Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**
Geneigte Dächer sind mit anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Es ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Grelle Farben sind nicht zulässig.
Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei zulässig.

3. **Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Gebäude zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten. Freistehende Anlagen werden ausgeschlossen.

4. **Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)**
Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

5. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von max. 30 m² zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone zur Landesstraße L 230 und L 249 sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen.

Werbeanlagen in einem Abstand zwischen 20 m und 40 m zum Fahrbahnrand der L 230 und L 249 bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Grundstückseinfriedung, Zäune und Hecken zu Verkehrsflächen:

An Verkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich eventueller Sockelmauern bis 1,80 m Höhe zulässig.

Mit allen hoch wachsenden Bepflanzungen und Zäunen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie am Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Sockelmauern bis zu 60 cm Höhe sind zulässig.

Das Gesetz über das Nachbarrecht „Baden-Württemberg“ (Nachbarrechtsgesetz – NRG) ist zu beachten.

7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche, der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Geländeveränderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Das Nachbarrechtsgesetz ist einzuhalten.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
4. Fassadengestaltung
5. Werbeanlagen
6. Einfriedungen
7. Niederspannungsfreileitungen
8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 23.02.2021

Gomadingen, den 23.02.2021

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

Klemens Betz
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Entwurf

1. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gächinger Tal“

2. Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Gächinger Tal“

Gemeinde Gomadingen, Gemarkung Gomadingen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss

15.10.2019

- Öffentliche Bekanntmachung

18.10.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

28.10.2019 – 29.11.2019

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

23.02.2021

- Öffentliche Auslegung

- Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Gomadingen, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Gomadingen, den _____

Bürgermeister