



254

# **Textliche Festsetzungen**

**zum**

**Bebauungsplan „Bauhofareal“**





## Textlicher Teil des Bebauungsplanes „Bauhofareal“

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466). Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466). Die PlanzeichenVO vom 18.12.1990 (BGBl 1991 S. 58). Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770), zuletzt geändert 08.01.1990 (Ges.Bl. S. 1). Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Ges.Bl. S. 577), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.1993 (Ges.Bl. S. 657).

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1 - 3) BauGB

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

##### 1.1.1 Sondergebiet (SO)

gem. § 11 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig ist der Bau- und Betriebshof, die Gemeindegärtnerei und die Einrichtungen der Gemeindegewerke der Gemeinde Dettingen/Erms. Weiter sind Wohnungen für Betriebsangehörige zulässig, ebenso das bereits vorhandene Asylbewerberheim

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

Grundflächenzahl	(GRZ)	(§ 19 BauNVO) nach Eintrag
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	(§ 20 BauNVO)

##### 1.3 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB (s. Lageplan und Zeichenerklärung zum Lageplan)

##### 1.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) 17 BauGB

Die für die Schaffung einer für die Überbauung brauchbaren Geländeoberfläche erforderlichen größeren Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig. Zu dem geplanten Geh- und Radweg muß das anschließende Gelände möglichst flach geneigt, nicht steiler als 1 : 1,5 angeschlossen werden. Die Wegtrasse entlang der Erms wird im Zuge ihrer Herstellung mit der Gewässerdirektion höhenmäßig abgestimmt; im Zuge der Herstellung dieses Geh- und Radweges sind die beiden, im Oberbereich der Erms vorhandenen Aufschüttungen



abzutragen. Eine flächenhafte Verteilung des anstehenden Erdaushubs auf dem Baugrundstück ist anzustreben.

Ansonsten sind zwischen der Erms und der Baugrenze keine Geländeänderungen zulässig; ebenso sind die Errichtung genehmigungsfreier Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art verboten.

#### 1.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesene 1r-Fläche ist mit einem Leitungsrecht zum Betreiben bzw. zur Unterhaltung sowie zur ständigen Zugänglichkeit von 1r = Gasleitung/Anlagen zugunsten der Stadtwerke Reutlingen und der Gemeindewerke Dettingen/Erms zu belasten.

##### Hinweis:

Auf der o.g. Fläche sind Pflanzungen mit tiefwurzelnden Gehölzen nicht zulässig.

#### 1.6 Höhenlage der Gebäude

§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren oder im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens nach der LBO festgelegt.

Zur Festlegung sind die Bauvorlagen durch mindestens 2 örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeseiten zu ergänzen. Sie dient als Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Traufhöhe nach Ziff. 2.5 Textteil.

#### 1.7 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB, § 23 (3) BauNVO, § 12 (6) BauNVO

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.8 Pflanzgebot (pfg)

§ 9 (1) 25 a BauGB

##### 1.8.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1)

Entlang des Geh- und Radweges sind die im Lageplan mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.



### 1.8.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2)

Die im Lageplan mit pfg 2 gekennzeichnete Fläche - Gewässerschutzzone - ist mit wildwachsenden standorttypischen Staudengewächsen, Gehölzen und Bäumen artenreich zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

## 1.9 Ausbildung von Stellplätzen und Lagerflächen

§ 9 (1) BauGB und § 73 (1) 5 LBO

### 1.9.1 Ausbildung von Stellplätzen

Die nach der LBO erforderlichen Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster und Spurstreifen (befahrbare Betonabdeckung).

### 1.9.2 Ausbildung von Lagerflächen

Lagerflächen sind immer dann in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterfläche oder Rasengittersteine) auszuführen, wenn von dem zu lagernden Gut keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht.

Lagerflächen für wassergefährdende Güter sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen und über die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

### 1.9.3 Altlasten

Das Plangebiet ist im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 920 altlastenverdächtig. Aus diesem Grund ist das Areal als altlastenverdächtige Fläche i.S. von § 9 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB zu kennzeichnen. Vor einer Bebauung muß das Gelände technisch erkundet werden; dazu sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenem Ingenieurbüro auf dem Gelände mindestens 10 Raumkernsondierungen niederzubringen und Boden-, Grundwasser- (falls angetroffen) sowie Bodenluftproben zu entnehmen. In allen Proben müssen die Gehalte an chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) und Aromaten (BTXE) bestimmt werden. Die Ergebnisse sind in einem Gutachten zusammenzustellen und dem Landratsamt Reutlingen zur Beurteilung vorzulegen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 73 LBO i. V.m. § 9 (4) BauGB

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 73 (1) 1 LBO



### 2.1.1 Fassaden

An baulichen Anlagen ist generell farbiges oder glänzendes Oberflächenmaterial unzulässig. Fensterlose Fassaden sind in geeigneter Lage flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.

Zum Schutz der Vogelwelt sind größere verglaste Flächen mit hierfür geeignetem Mattglas zu versehen oder mit geeigneten Materialien zu bespannen.

### 2.1.2 Dachform und Dachneigung

Im Bebauungsplangebiet sind folgende Dachformen zulässig:

Flachdach 0 - 3°  
Pultdach bis 22°  
Satteldach bis max. 45°

Sofern aus städtebaulichen Gründen erwünscht, können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden.

### 2.1.3 Dachgestaltung

Flachdächer sind zu begrünen, geneigte Flächen sind nur in nicht glänzendem Material auszuführen.

### 2.1.4 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind nur technische Anlagen der Gebäude wie Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage sowie Oberlichtkonstruktionen und Fahrstuhltürme erlaubt.

### 2.2 Einfriedigungen

§ 73 (1) 5 LBO

Mit toten Einfriedigungen ist entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens der Höhe der Einfriedigungen einzuhalten. Zäune sind aus einem Maschendrahtgeflecht oder mit Stahlgittern herzustellen. Einfriedigungen selbst sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

### 2.3 Behandlung von Oberflächen- und Drainagewasser

Das Regenwasser, das von den begrünter Dachflächen abfließt, sowie Drainagewässer sind i.S. eines kleinen Wasserkreislaufs unmittelbar in den Freiflächen zur Versickerung zu bringen. Anfallende Oberflächen- und Drainagewässer, die aufgrund ihrer Menge nicht mehr in diesem Kreislauf untergebracht werden können, sind der Erms zuzuleiten.



## 2.4 Wassergefährdende Stoffe, Produktionsabwässer, Sonderabfälle

Anträge für Vorhaben, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, Produktionsabwässer anfallen und Sonderabfälle entstehen, sind mit dem Landratsamt - Umweltschutzamt - abzustimmen und dort zur Stellungnahme vorzulegen.

## 2.5 Traufhöhen

§§ 73 (1) 1 und 7 LBO

Das Höchstmaß zwischen festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe bzw. Garagenfußbodenhöhe und Dachtraufe, gemessen im Schnittpunkt von Hausgrund und Dachhaut bzw. OK Attika, beträgt max. 8 m. Bei Garagen außerhalb von Gebäuden beträgt die maximale Gebäudehöhe 3,0 m.

Ausgenommen von dieser Regelung sind technische Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage sowie Oberlichtkonstruktionen, Fahrstuhltürme, deren Firstpunkte max. 3 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

## 2.6 Erdmassenausgleich/Oberboden

Zur Schonung wertvoller Erddeponiekapazitäten wird ein Erdmassenausgleich auf dem Baugrundstück zwingend gefordert. Sollte ein Massenausgleich aus topografischen oder sonstigen Gründen nicht möglich sein, sollte darüber in den Bauvorlagen ein prüfbarer Nachweis geführt werden.

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlich anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und gegebenenfalls der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

## 3. Hinweise

### 3.1 Grünordnung

Die Außenanlagen (Einfriedigungen, Pflanzgebote, Materialien) sind **gestalterisch** aufeinander abzustimmen.

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung darstellt.

Die gründerischen Festsetzungen müssen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über einen Pflanzplan nachgewiesen werden.





### 3.2 Fassade

§ 3 (6) BauVorlVO

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände anzugeben. Die endgültige Festlegung hat im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zu erfolgen.

### 3.3 Öffentliche Belange

§ 126 (1) BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und Kennzeichnungs- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

### 3.4 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese Festsetzungen stellen eine Ordnungswidrigkeit i. S. v. § 74 (2) 2 LBO dar (s. im einzelnen § 3 der Satzung über den Bebauungsplan „Bauhofareal“).

### 3.5 Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

#### Deckblatt zum Textteil:

Dettingen/Erms, den 15.09.1995  
stellv. Bürgermeister

Dr. Rolf Hägele

Ausgefertigt!

Dettingen/Erms, den 22.09.1995  
stellv. Bürgermeister

Dr. Rolf Hägele



Datum muß lauten: 26.06./12.09.1995

Bürgermeister

Textteildaten ergänzt gem. Erlaß des  
Landratsamt Reutlingen v. 07.12.1995,  
Az.: 32/2-621.41 -ke/fr-  
Erneut ausgefertigt!  
Dettingen, den 14. Dezember 1995



Bürgermeister

15. Dez. 95

15. Dez. 95