



**Gemeinde Dettingen
an der Erms
Landkreis Reutlingen**



**Bebauungsplan
„1. Änderung Fabrikstraße 2 - 18“
Textteil und örtliche Bauvorschriften**

Aufgestellt:
Münsingen/Pfullingen, den 10.11.2015

integra - Städtebau und Liegenschaft
Dottinger Straße 34
72525 Münsingen

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „1. Änderung, Fabrikstraße 2 - 18“ Gemeinde Dettingen an der Erms, Landkreis Reutlingen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Landesbauordnung

(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes, treten in dessen Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „zur Sicherung des Areals der ehem. Baumwollspinnerei Eisenlohr – Fabrikstraße 2-18“ außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Mischgebiet, MI (§ 6 BauNVO) i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig sind:

Die nach § 6 (2) 6 -8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen:
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Die nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

1.3.1 Offene Bauweise: (o)

1.3.2 Geschlossene Bauweise: (g)

1.3.3 Abweichende Bauweise: (a)

Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Gebäude dürfen je Gebäudeseite eine maximale Gebäudelänge von 16 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise ist eine maximale Gebäudelänge von 75 m zulässig, wenn die Anlage sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dient und die maximale Gebäudehöhe (Ziff. 1.5) auf 10 m beschränkt wird.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Unterirdische bauliche Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei Balkonen und Terrassen ist eine Überschreitung der Baugrenze von 2 m zulässig.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen allgemein um bis zu 2 m zulässig, wenn die Anlage sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dient und die maximale Gebäudehöhe (Ziff. 1.5) auf 10 m beschränkt wird.

1.5 Gebäudehöhe (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Ausnahmsweise sind höhere Gebäude zulässig, wenn es der Wiedererrichtung von Teilen eines denkmalgeschützten Ensembles dient.

1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)

Der Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe nach Ziff. 1.5 wird durch Planeintrag geregelt. Soweit keine Bezugshöhen geregelt sind gilt das natürliche Gelände über dem Gebäudeschwerpunkt.

1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und § 2 Abs. 2 LBO (Gebäude) sind nicht zwischen der vorderen Baugrenze und der Straße (Vorgartenbereich) zulässig.

Ausgenommen Die im Plan gekennzeichnete Flächen für Abfallbeseitigung (M)

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Von den im Lageplan festgesetzten Baumstandorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten maximal 3m abgewichen werden.

Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je Baugrundstück ist pro 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen. Verwendet werden sollen heimische und standortgerechte Arten und Sorten. Nicht zugelassen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe.

Eine Baumpflanzung in ausreichend dimensionierten Pflanztrögen ist im Bereich von Tiefgaragen zulässig.

1.10 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) 16 BauGB)

Der Gewässerrandstreifen und die HQ100-Linie sind nachrichtlich dargestellt.

Die Uferböschung im nördlichen und südlichen Planbereich zur Erms hin ist zu erhalten und zu pflegen.

1.11 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Die Maßnahmen gelten für den Bereich der Denkmalkonversion und den Neubaubereich südlich der Erms. Das östliche und nordwestliche Plangebiet ist hiervon ausgenommen.

Über ein 3 jähriges (1., 3. Und 5. Jahr nach Fertigstellung) Monitoring ist zu prüfen, ob die CEF-Maßnahmen (eventuell CEF-Bedeutung ausgeschrieben aufnehmen) für Fledermäuse angenommen werden.

1.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung**1.11.1.1 Maßnahme 1 (V1)****Vorhabensbedingter Schutz nicht entfallender Bäume, sowie des Gewässerlauf der Erms**

Die Baumbestände an der Erms sowie der Gewässerlauf der Erms sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind durch Brettermantel durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und

Bodenabtrag im Baubereich zu schützen. Der baubedingte Eintrag von Schwemmstoffen in den Gewässerlauf ist vollständig zu vermeiden.

1.11.1.2 Maßnahme 2 (V2)

Festlegung von Rodungszeiten

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

1.11.1.3 Maßnahme 3 (V3)

Verschluss vorhandener Einflugmöglichkeiten im Fabrikgebäude (Langhaus) im Winterhalbjahr

Die vorhandenen Einflugmöglichkeiten und größeren Hohlräumen in der Aussenfassade am und im Fabrikgebäude (Langhaus) sind im Winterhalbjahr, sofern dort keine geschützten Arten angetroffen werden, vollständig zu verschließen, um einen Einflug von Fledermäusen sowie der Haustaube und des Hausrotschwanzes im Frühjahr und damit eine mögliche Tötung oder Verletzung der Arten während der Sanierung des Gebäudes zu vermeiden.

1.11.1.4 Maßnahme 4 (V4)

Vor Beginn der Arbeiten ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob der Hausrotschwanz oder sonstige Gebäudebrüter trotz durchgeführtem Verschließen der Hohlräume an der Aussenfassade brüten. Sollte dies der Fall sein, sind die Sanierungsmaßnahmen in ausreichendem Abstand um den Brutplatz herum bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu unterbrechen.

1.11.1.5 Maßnahme 5 (V5)

Vorsichtiges Abtragen der Fassaden, Dachabdeckungen und Mauern. Sollte sich während der Bauarbeiten herausstellen, dass genutzte Quartiere von Fledermäusen oder Nistplätze von Gebäudebrütern vorliegen, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist unverzüglich mit der unteren Naturschutzbehörde unter der Telefonnummer 07121/480-2161 Verbindung aufzunehmen“.

1.11.1.6 Maßnahme 6 (V6)

Verzicht auf eine Außenbeleuchtung der Aussenfassade in Richtung Erms.

1.11.2 Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. §44 Abs. 5 BNatSchG)

1.11.2.1 Maßnahme 7 (V7)

Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

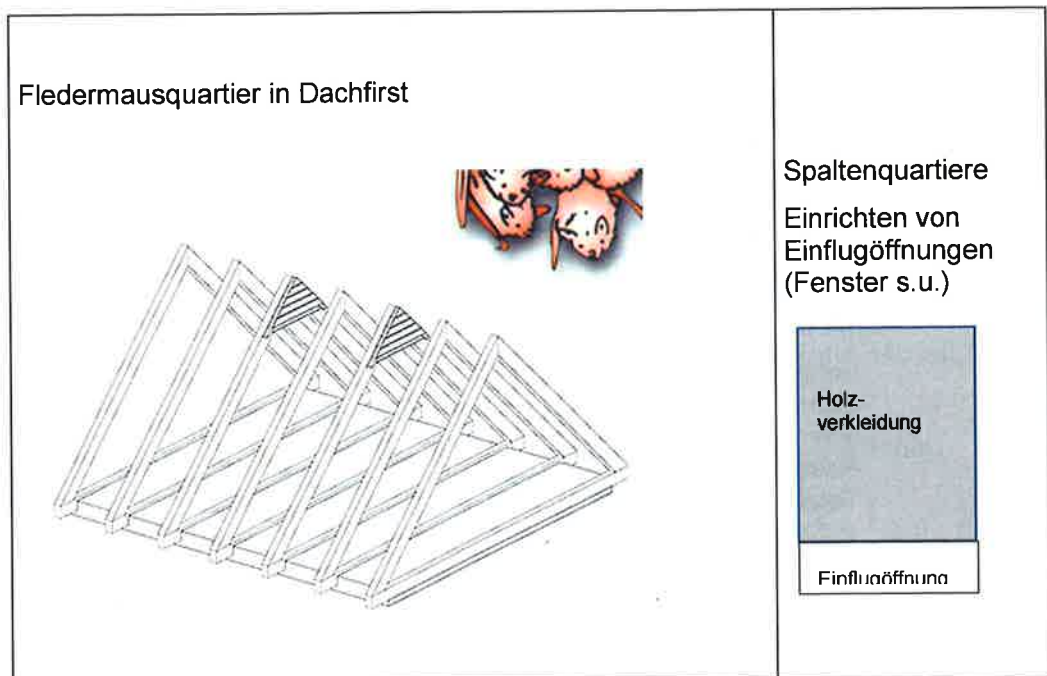
Anbringen von Nistkästen (CEF 1)

Anbringen von 3 dauerhaft beständigen Nistkästen (Beispiel: Typ Schwegler Halbhöhle 2 H) an ehem. Kesselhaus/Heizzentrale

1.11.2.2 Maßnahme 8 (CEF 2)**Errichten von Fledermausquartieren**

Vor der geplanten Sanierung des Hauptfabrikgebäudes ist die Neuschaffung von Fledermausquartieren im Plangebiet (ehem. Kesselhaus/Heizzentrale) erforderlich.

- Errichten dauerhafter Gebäudequartiere im Gebäudebestand im Plangebiet (ehem. Kesselhaus/Heizzentrale). Im Bereich des Dachfirsts (Ostseite) ist eine Zwischendecke (Holzdecke-unbehandelt, sägerau) über zwei Dachsegmente (3m Länge, 1,6 m Breite) einzuziehen sowie seitlich durch Holzwände (unbehandelt, sägerau) abzutrennen. In den so abgetrennten Segmenten sind Spaltenquartiere zu schaffen (s. nachfolgende Abbildung, sowie DIETZ & WEBER, 2001). Die vorhandenen Fenster im Dachfirst sind im Bereich des Fledermausquartiers mittels Holzverschalung abzudunkeln. Ermsseitig sind zwei Einflugöffnungen in diesen Fensterbereichen anzulegen (ca. 20cm breit und 5cm hoch). Es dürfen keine Lüftungsziegel verwendet werden.
- Anbringen von 2 Fledermauskästen an zur Erms gerichteter Fassade des ehem. Kesselhaus / Heizzentrale.
(Beispiel Schwegler Fledermausfassadenquartier 1 FQ).



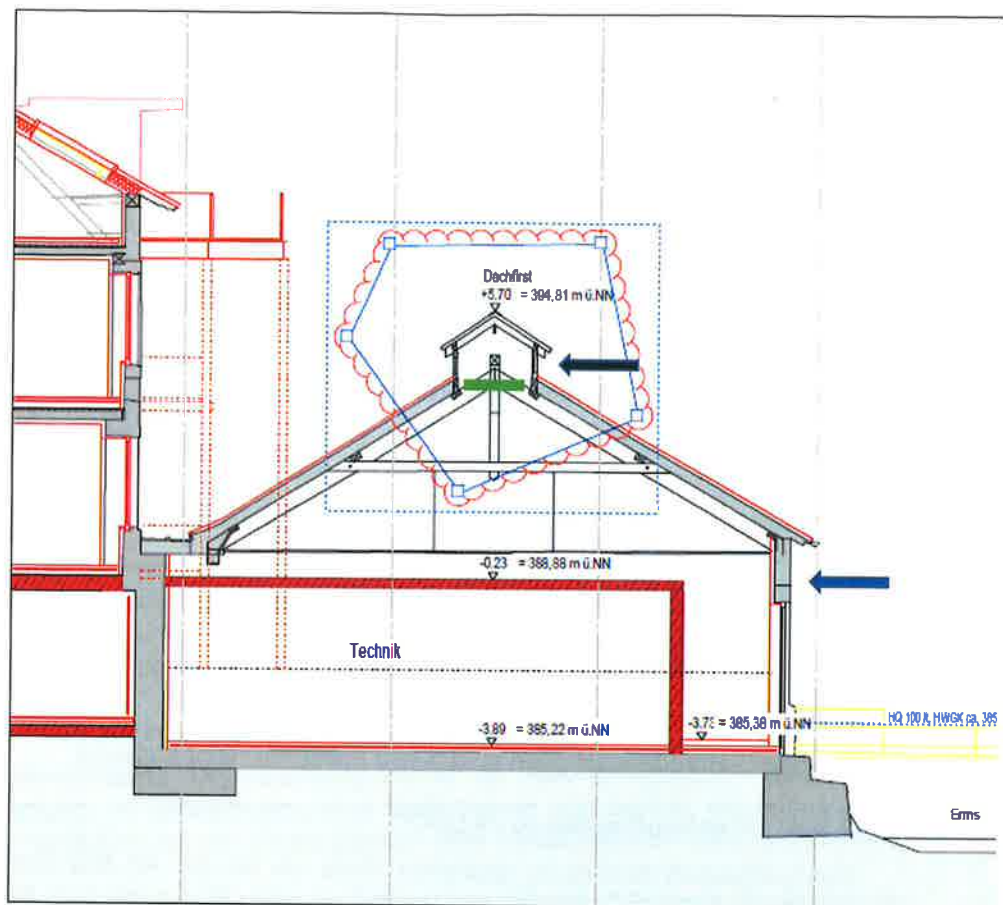


Abbildung: Schaffung von Fledermausquartieren am ehem. Kesselhaus (Heizzentrale) (Blauer Pfeil: Nistkästen, schwarzer Pfeil: Einflugöffnungen, grün: Zwischendecke)

Bebauungsplan „1. Änderung, Fabrikstraße 2-18“ Gemeinde Dettingen an der Erms, Landkreis Reutlingen

II. Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 mit Wirkung vom 01.03.2015.

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „Fabrikstraße 2 - 18“ zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 LBO)

Bei den Gebäudeanstrichen sind grelle Farbtöne nicht zulässig.

2.2 Dachaufbauten (§ 74 LBO)

Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

2.3 Dachgestaltung (§ 74 LBO)

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassade bis zur Höhe des 2. Obergeschosses zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ebenso unzulässig ist das großflächige Anstrahlen der Gebäude und des Geländes bei Nacht.

2.5 Satellitenempfangsanlagen (§ 74 LBO)

Die Festsetzungen in der Satzung über die Zulässigkeit von Satellitenanlagen vom 20.02.1992 gelten auch im Plangebiet dieses Bebauungsplanes.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 74 LBO)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

2.7 Stellplätze (§ 74 LBO)

Stellplätze, die nicht an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dürfen nicht versiegelt werden (zulässig sind z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasensteine, Spurplatten). Soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens vorgeschrieben ist.

2.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III. Hinweise

3. Hinweise

3.1 Behandlung von Erdaushub

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden; überschüssige Erdmassen, insbesondere nicht kontaminierter, kulturfähiger Unter- und Oberboden, sind im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen, bei Landschaftsarbeiten oder im Wegebau nach Maßgabe der Gemeinde einzusetzen.

3.2 Bodenverunreinigungen

Eine orientierende Untersuchung wurde für das ursächliche Planänderungsgebiet durchgeführt. In Teilbereichen sind Maßnahmen erforderlich, die vom Vorhabenträger vor der Veräußerung von Grundstücken oder Gebäudeteilen durchgeführt werden.

3.3 Archäologische Kulturdenkmal und Denkmalschutz-Bodenfunde

Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die archäologische Denkmalpflege.

Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2 Regionale Archäologie-Schwerpunkte-Inventarisierung, mindestens zwei Wochen vor geplantem Termin schriftlich anzuzeigen.

Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Es kann zu kurzfristigen Unterbrechungen des vorgesehenen Bauablaufs kommen. Im Falle eventuell erforderlicher Rettungsgrabungen werden die Kosten vom Verursacher getragen.

Es wird auf die Regelungen des §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die 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 die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Landesamt für Denkmalpflege Referat 84.2 – Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist einzuräumen.

3.4 Altlasten im Plangebiet

Der Geltungsbereich erfasst vollständig das Areal des Altstandortes „Fabrikstr. 2-18“, der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter der Objekt-Nr. 00637 geführt wird. Nach den vorliegenden Ergebnissen der erfolgten orientierenden Untersuchung (OU) wird der Altstandort mit „B“ (belassen) - Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Diese Einstufung bedeutet, dass bei diversen Umbau- bzw. Abbruchmaßnahmen verunreinigtes Material anfallen kann, das nicht frei verwertbar ist. Diese Arbeiten sind dann durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten.

Aufgestellt:
Münsingen/Pfullingen, den 10.11.2015

integra - Städtebau und Liegenschaft
Dottinger Straße 34
72525 Münsingen

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Der Textteil und die örtlichen Bauvorschriften in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats zugrunde.

Dettingen an der Erms, den 20.11.2015


Bürgermeister Michael Hiller

