
Begründung

Vorentwurf

Bebauungsplan „Bitze Erweiterung III“

Örtliche Bauvorschriften „Bitze Erweiterung III“

Gemeinde Sonnenbühl, Gemarkung Willmandingen, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Neckar-Alb
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbelange
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 FFH-Mähwiesen
8. Städtebauliche Konzeption
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.6 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Baulinien
 - 10.3 Bauweise
 - 10.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 10.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Werbeanlagen
 - 11.3 Gestaltung des Baugrundstücks
 - 11.4 Ordnungswidrigkeiten
12. Flächenbilanz

Anlage:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Menz Umweltplanung, vom 05.03.2024

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Sonnenbühl gehört zum Landkreis Reutlingen im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 7.094 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 4/2023).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südwesten des Sonnenbühler Teilortes Willmandingen.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bitze Erweiterung III“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und damit der Sicherung von Arbeitsplätzen eines ortsansässigen Betriebs geschaffen. Damit einhergehend wird die Wettbewerbsfähigkeit des bestehenden Unternehmens gestärkt, was sich zugleich positiv auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde auswirken wird.

Der bestehende Betrieb plant kurzfristig eine Betriebserweiterung direkt an der bisherigen Werksfläche. Hierfür eignen sich ausschließlich die Flächen westlich der Werksfläche, da die Flächen südlich des bestehenden Betriebs aufgrund der topographischen Gegebenheiten für eine Betriebserweiterung nur schwer herangezogen werden können. Entwicklungsmöglichkeiten auf den Flächen östlich des bestehenden Betriebs sind aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ebenfalls sehr schwer umzusetzen (Planung in eine Gemengelage). Dies würde zu weiteren Konflikten führen. Daher wird im östlichen Bereich langfristig eine angemessene, städtebaulich verträgliche Umgestaltung im Anschluss an den Ortskern angestrebt (Gliederung der Art der Nutzung). Eine Betriebsverlagerung an einen anderen Standort scheidet aus.

Das Plangebiet umfasst Teile des bestehenden Bebauungsplanes „Bitze Änderung und Erweiterung“ (rechtskräftig seit 02.03.2001), sowie das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes „Bitze Erweiterung II“ (rechtskräftig seit 14.11.2008) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bitze Änderung und Erweiterung“ (rechtskräftig seit xx.xx.2015).

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Gewerbegebiet sowie Mischgebiete fest.

3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan „Bitze Erweiterung III“ wird im Regelverfahren aufgestellt.

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bewertet. Im Umweltbericht werden neben der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt. Diese führt zum Ergebnis, dass im weiteren Verfahren spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt werden müssen.

Aufgrund der Überlagerung des Plangebiets im Bereich der Erweiterungsfläche (Flst. Nr. 847 und 848) mit einer FFH-Mähwiese wird im weiteren Verfahren ein (planexterner) Ausgleich für den Eingriff erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der bestehenden Werksfläche sowie der Bereich östlich des Betriebs als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche westlich der bestehenden Werksfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren entsprechend der zulässigen Nutzung im Bebauungsplan zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 25.01.2024 gefasst.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Sonnenbühl dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3) (Auszug):

- „Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“
- „Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.“

4.2 Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist Sonnenbühl als Kleinzentrum aus.

Dabei ist der östlich von Willmandingen gelegene Ortsteil Undingen als zentraler Ort und Siedlungsbereich für die Gesamtgemeinde festgelegt.

Die nächsten Unterzentren sind das westlich gelegene Mössingen und das östlich gelegene Engstingen. Das nächste Oberzentrum ist das nördlich gelegene Reutlingen (gemeinsam mit Tübingen).

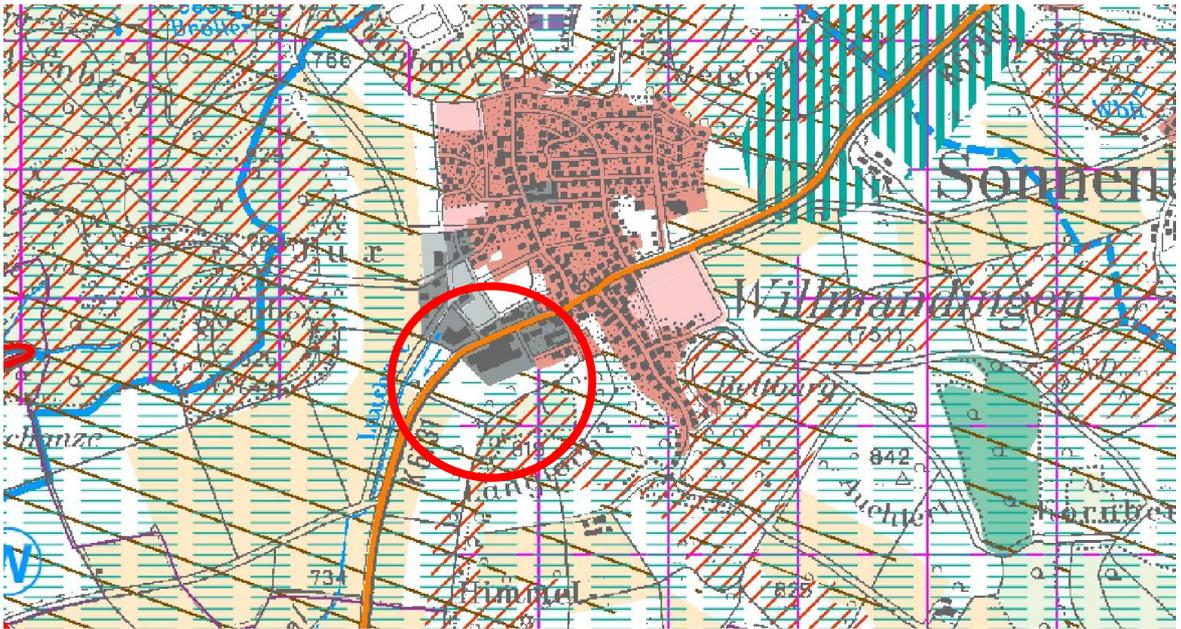
Der Bereich des Plangebiets ist im Osten als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe und im Südosten als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet festgelegt.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes ist ein regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet) sowie ein Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt. Zudem befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans hier in der planerischen Unschärfe eines Gebiets für Erholung (Vorbehaltsgebiet).

Seit der 5. Änderung des Regionalplanes Neckar-Alb ist der ursprünglich als Vorranggebiet festgelegte Grünzug nur noch ein Vorbehaltsgebiet. Die Umwandlung ist mit dem Ziel erfolgt, diesen Bereich der kommunalen Abwägung zugänglich zu machen für den Fall, dass das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden muss. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dieses Ziel verfolgt. Eine Erweiterung in der erforderlichen Größenordnung ist nur auf der vorliegenden Fläche möglich.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der planerischen Unschärfe des Gebiets für Bodenerhaltung und des Gebiets für Erholung befindet, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung auszugehen.

Regionalplanerischen Darstellungen stehen dem Bebauungsplan somit nicht entgegen.



Auszug 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb Raumnutzungskarte 18.05.2021

5. Örtliche Planungen

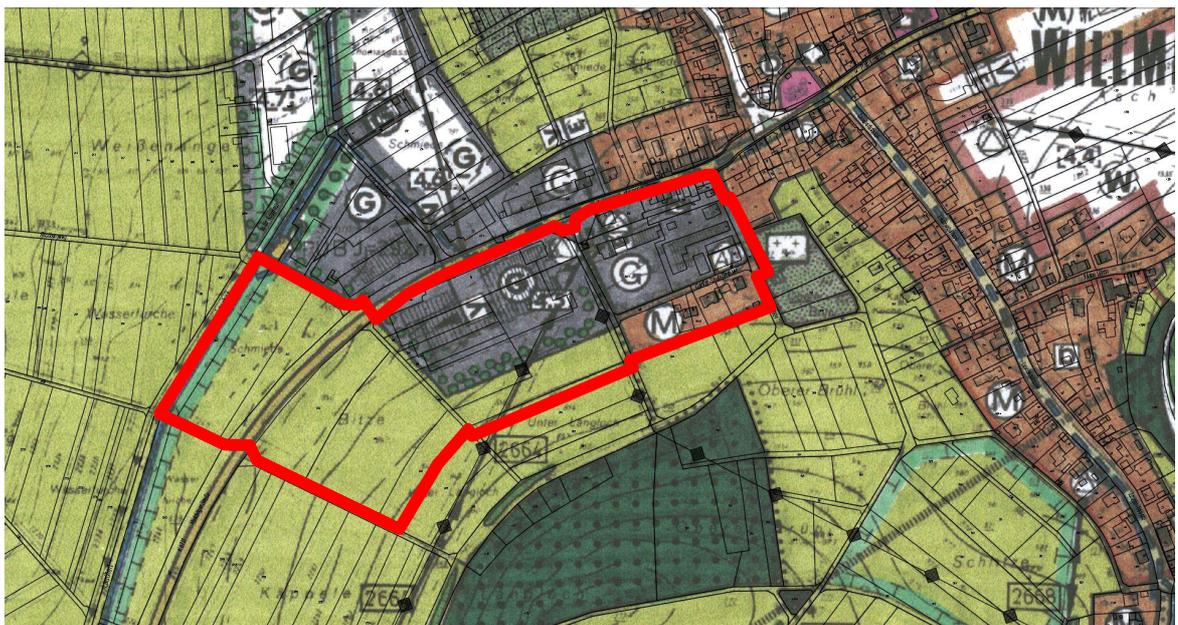
5.1 Flächennutzungsplan

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnenbühl eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Südosten ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

Der westliche Teilbereich des Plangebiets ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den künftig zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans „Bitze Erweiterung III“ nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnenbühl - unmaßstäblich

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert Teile des Bebauungsplans „Bitze Änderung und Erweiterung“ (rechtskräftig seit 02.03.2001), sowie das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes „Bitze Erweiterung II“ (rechtskräftig seit 14.11.2008) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bitze Änderung und Erweiterung“ (rechtskräftig seit xx.xx.2015).

Der Bebauungsplan „Bitze Änderung und Erweiterung“ setzt im nördlichen Teil des bestehenden Betriebsgeländes ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Im Osten und Westen ist eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt, in der Mitte eine Geschossflächenzahl von 1,0. Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Mitte auf zwei begrenzt, im Osten auf drei. Außerdem ist die Traufhöhe begrenzt: Im Osten auf maximal 13,0 m, in der Mitte auf 9,5 m und im Westen auf 10,0 m. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche der offenen Bauweise entspricht, außer dass die Gebäudelänge nicht beschränkt ist. Die Dachneigung darf im gesamten Plangebiet maximal 15° betragen.

Der Bebauungsplan „Bitze Erweiterung II“ setzt im Süden des bestehenden Betriebsgeländes ebenfalls ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Die maximale Traufhöhe ist bei 9,5 m festgesetzt, es gilt ebenfalls die abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge). Es sind Flach- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bitze Änderung und Erweiterung“ setzt in ihrem Geltungsbereich ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,0 und der abweichenden Bauweise (offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge) fest. Es sind maximal vier Vollgeschosse zulässig und die Traufhöhe darf maximal 13,4 m betragen. Die Dachneigung darf maximal 15° betragen.

Nördlich des Plangebiets grenzen die Bebauungspläne „Schmiede“ (rechtskräftig seit 09.01.1987), und „Schmiede-Erweiterung“ (rechtskräftig seit 14.05.2021) an. Beide Bebauungspläne setzen ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6 und einer abweichenden Bauweise (offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge) fest. Die Zahl der Vollgeschosse darf maximal zwei betragen und die Dachneigung maximal 15°. Im Bebauungsplan „Schmiede-Erweiterung“ ist außerdem die Traufhöhe auf maximal 9,00 m begrenzt.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Willmandingen am dortigen Siedlungsrand. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 76 (teilweise); 77 (teilweise); 840; 841; 842; 843; 845 (teilweise); 846; 847; 848; 851 (teilweise); 855; 861; 933; 934; 935; 936; 940; 941; 941/1; 942; 944 (teilweise); 944/1; 944/2; 945 (teilweise) und 946 (teilweise). Die Größe des Plangebiets in dieser Abgrenzung beträgt ca. 8,65 ha.

Das Gesamtgebiet ist wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigelegt.

Im Zuge der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

7.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Bereich des Plangebiets wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Diese ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Ergebnis der Prüfung sind spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu folgenden Arten durchzuführen:

- Brutvögel,
- Spelz-Trespe,
- Zauneidechse,
- Fledermäuse,
- Wirtspflanzen für Bläulinge.

7.3 FFH-Mähwiesen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich FFH-Mähwiesen. Die Klassifizierung der Mähwiesen wird im weiteren Verfahren geklärt. Der Ausgleich der Flächen soll innerhalb der Gemeinde erfolgen.

8. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist im Westen über einen Anschluss an die K 6731 (Melchinger Straße) erschlossen. Zur Verkehrsberuhigung vor der Einmündung soll ein Fahrbahnteiler auf Höhe der Ortstafel entstehen.

Im Osten ist das Plangebiet über die Gottlieb-Sauer-Straße erschlossen.

Es liegt eine Planung für die Erweiterung einer Maschinenbaufabrik um weitere Produktionshallen vor. Aufgrund der Lage am Ortsrand, angrenzend an bestehende Wohnbebauung, ist die Erweiterung der Produktionsstätte nur in Richtung Westen und somit in den unbebauten Bereich möglich. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung kann der möglichen Abwanderung des größten Arbeitgebers im Ort entgegengewirkt werden.

Der Bereich östlich des bestehenden Betriebes soll städtebaulich neu geordnet werden. Hier soll auf dem bisher zu großen Teilen als Mitarbeiterparkplatz genutzten Areal ein Übergangsbereich zwischen großflächigen Produktionshallen und der kleinteiligen Bebauung des Siedlungskerns von Willmandingen entstehen. Es entsteht ein eigenständiges Quartier, welches sich durch eine städtebauliche Kante im Norden von der bestehenden Bebauung abgrenzt. Für das Quartier ist u.a. eine Bebauung mit Bürogebäuden, Praxen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Wohngebäuden sowie einem Parkhaus für die Mitarbeiter des angrenzenden Betriebes vorstellbar. Die Errichtung weiterer Produktionshallen wird ausgeschlossen um eine Betriebserweiterung in Richtung des Ortskerns und damit zur Wohnbebauung zu verhindern.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Sonnenbühl angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, und Feuerlöschwasser gewährleistet.

9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ergänzt -

Für die Regenwasserrückhaltung sind Rigolen / Retentionsflächen innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang der Lauchert vorgesehen.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.6 Bodenordnung

Zur Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Mischgebiete (MI 1 bis MI 8) sowie ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Innerhalb aller Mischgebiete, welche dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen, sind nach § 6 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe (außer großflächige Betriebe des produzierenden Gewerbes und Lagerhallen). Innerhalb der Teilgebiete MI 1 bis MI 6 sind zusätzlich Wohngebäude zulässig. Um der Errichtung großflächiger Betriebshallen und damit der Erweiterung des angrenzenden Betriebes in Richtung der bestehenden Wohnbebauung entgegenzuwirken werden großflächige Betriebe des produzierenden Gewerbes und Lagerhallen ausgeschlossen. Um Nutzungskonflikten entgegenzuwirken werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen lassen sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in dieser städtebaulichen Lage einbinden.

Innerhalb des Gewerbegebietes, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, sind nach § 8 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Da sie sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in dieser städtebaulichen Lage einbinden lassen, sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Baulinien

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe bzw. maximalen Traufhöhe hinreichend bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Eine Baulinie ist südlich der privaten Grünfläche, in den Teilgebieten MI 4 und MI 8 festgesetzt. Gebäude und bauliche Anlagen sind zwingend auf diese Linie zu bauen. Damit soll sichergestellt werden, dass die gewünschte städtebauliche Kante als Abgrenzung zwischen der bestehenden Bebauung nördlich und dem neu entstehenden Quartier südlich der Grünfläche entstehen kann.

Für die Mischgebiete MI 1, MI 2 MI 3, MI 4, MI 7 und MI 8 wird eine GRZ von 0,6 entsprechend dem Orientierungswert der BauNVO festgesetzt.

Für das MI 5 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Durch die Überschreitung des in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswertes um 0,2 wird in diesem, ehemals von einer Textilfabrik genutzten sowie größtenteils durch einen Parkplatz versiegelten Bereich ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung sichergestellt. Es ist z.B. auch die Errichtung eines Parkhauses möglich, um eine flächensparende Unterbringung von Stellplätzen in mehreren Geschossen zu entwickeln. Damit kann der Errichtung von flächenintensiveren ebenerdigen Stellplätzen entgegengewirkt werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dadurch nicht beeinträchtigt.

Für das MI 6 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um den aufgelockerten Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten und einen Übergang von der dichten Bebauung im Norden zur freien Landschaft im Süden zu schaffen.

Für das Gewerbegebiet (GE) wird eine GRZ von 0,8 entsprechend dem Orientierungswert der BauNVO festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird im östlichen Teilbereich des Plangebiets gestaffelt in Richtung Süden ansteigend festgesetzt. Damit soll eine dem natürlichen Geländeverlauf folgende Bebauung entstehen.

Im MI 1, MI 2, MI 3 und dem nördlichen Teil von MI 5 orientiert sich die GH max. an den bestehenden Wohngebäuden entlang der Melchinger Straße.

Im MI 6 orientiert sie sich an den Wohngebäuden entlang der Gottlieb-Sauer-Straße.

Im MI 4 und MI 8 wird neben der GH max. eine Mindesttraufhöhe (TH min.) festgesetzt. Durch diese soll sichergestellt werden, dass die gewünschte städtebauliche Kante im Norden der Teilgebiete MI 4 und MI 8 deutlich ausgeprägt ist.

Im Gewerbegebiet (GE) wird für den Bereich der bestehenden Bebauung die GH max. der tatsächlichen Bebauung übernommen. Zudem findet eine Zusammenfassung von Bereichen mit bisher leicht unterschiedlichen Höhenfestsetzungen statt.

Im Westen des Gewerbegebietes GE wird entlang der Kreisstraße eine höhere GH max. festgesetzt als im rückwärtigen Bereich.

In den Teilgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 ist die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Die Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Wohngebäuden und soll ein Einfügen in den hier beginnenden Siedlungskern sicherstellen.

In allen anderen Teilgebieten wird die Zahl der Vollgeschosse nicht begrenzt.

10.3 Bauweise

Im MI 1, MI 2, MI 6 und MI 7 gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Im MI 3 gilt die offene Bauweise, wobei nur Doppelhäuser zulässig sind.

Im MI 5 sowie im GE ist die abweichende Bauweise a1 festgesetzt, bei welcher abweichend von den Festsetzungen der offenen Bauweise die Gebäudelänge nicht beschränkt ist.

Im MI 4 und MI 8 ist die abweichende Bauweise a2 festgesetzt, bei welcher abweichend von den Festsetzungen der offenen Bauweise die Gebäudelänge nicht beschränkt ist und kein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist. Außerdem sind die einzelnen Gebäude auf ganzer Länge der Baulinie lückenlos durch Sichtschutzwände miteinander zu verbinden, deren Oberkante mindestens 756,50 m ü. NHN betragen muss. Die Sichtschutzwände sind seitlich entlang der Baulinie bis zur jeweiligen Baugrenze zu verlängern. Damit soll eine deutliche Ausprägung der städtebaulichen Kante zur Abgrenzung des neu entstehenden Quartieres von der bestehenden Wohnbebauung an der Melchinger Straße sichergestellt werden.

10.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Pflanzgebotsflächen. Stellplätze sind zusätzlich in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1a) und (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Gemäß § 22 StrG besteht entlang der Kreisstraße K 6713 (Melchinger Straße) außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt ein Anbauverbot mit einer Tiefe von 15 m. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

Aufgrund der Verschiebung des Fahrbahnrandes durch den geplanten Fahrbahnsteiler im Westen des Plangebietes unterschreitet das Baufenster im nordwestlichen Teilgebiet den Mindestabstand zur Kreisstraße in diesem Bereich bis zu einem Mindestwert von 11,80 m.

Im Nordwesten des Plangebietes besteht ein Gewässerrandstreifen zum direkt angrenzenden Gewässer 2. Ordnung „Lauchert“. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

Der Gewässerrandstreifen wird gemäß § 29 Abs. 1 Nr. 2 WHG mit einer verringerten Tiefe von 5 m in den Bebauungsplan übernommen, da der Bereich des Gewässerrandstreifens nach Durchführung der geplanten Baumaßnahmen dem Innenbereich zugeordnet sein wird. Zudem führt der Fluss zeitweise gar kein Wasser. Eine Vorwegnahme der Verringerung des Gewässerrandstreifens von 10 m im Außenbereich auf 5 m entsprechend dem Innenbereich ist damit gerechtfertigt.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Für die einzelnen Teilgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden unterschiedliche gestalterische Ziele verfolgt. Zum einen soll ein Einfügen in den angrenzenden Ortskern sichergestellt werden, zum anderen die Eigenständigkeit des neu zu entwickelnden Quartieres hervorgehoben werden. Dementsprechend werden Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Gestaltung von Fassaden getroffen.

Mit den Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen werden je nach Teilgebiet unterschiedliche Ziele verfolgt.

Im Teilgebiet MI 1 sind zweiseitig geneigte Dächer zulässig. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zwischen Ortskern und gewerblich geprägter Bebauung am Ortseingang wird auf eine Beschränkung der Dachform nur auf das Satteldach, welches im Ortskern die vorherrschende Dachform ist, zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit verzichtet. Die Errichtung von Flach- oder Pultdächern ist aufgrund der Nähe zum Ortskern nicht erwünscht. Diese sind deshalb nicht zulässig.

In den Teilgebieten MI 2 und MI 3 sind nur Satteldächer zulässig. Die Teilgebiete bilden den Beginn des Ortskerns und sollen sich gestalterisch in diesen einfügen.

In den Teilgebieten MI 4, MI 5, MI 7 und MI 8 sowie GE wird die Dachneigung auf maximal 15° beschränkt. Die Dachneigung orientiert sich an den bestehenden Betriebsgebäuden und grenzt sich zugleich von der ortskerntypischen Bebauung ab, sodass die Eigenständigkeit des neuen Quartiers im Westen deutlich gemacht wird.

Außerdem wird in den Teilgebieten MI 4 und MI 8 eine Mindesttraufhöhe festgesetzt. Diese garantiert gemeinsam mit den zwischen den einzelnen Gebäuden zu errichtenden Sichtschutzwänden die Ausbildung einer städtebaulichen Kante im Norden der zwei Teilgebiete. Dadurch soll das südlich der Kante entstehende Quartier in seiner Eigenständigkeit eindeutig gegenüber der bestehenden Bebauung entlang der Melchinger Straße definiert werden. Im Teilgebiet MI 6 sind zweiseitig geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 22° zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Wohngebäuden und geben zugleich einen Gestaltungsspielraum frei.

In den Teilgebieten MI 4, MI 5, MI 7, MI 8 und GE sind alle Dächer mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit der Anlage ist um bis zu 1,0 m zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende und nichtreflektierende Materialien zu verwenden.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Fassadenbekleidungen aus stark glänzenden, stark farbigen und reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) sowie unbeschichtetem Metall sind nicht zulässig.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur im Bereich der Fassade angebracht werden, nicht auf dem Dach.

Da die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs besonders zu berücksichtigen ist, sind Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Damit kann gestalterisch aufdringliche Werbung und damit verbundene Ablenkung vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gewährleistet werden.

Aus gestalterischen Gründen und um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/Wechsellichtanlagen) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone ausgeschlossen.

Für Grundstücke entlang der Melchinger Straße (K 6731) gilt zusätzlich, dass Werbeanlagen so einzurichten sind, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen sowie die Verkehrsteilnehmer nicht blenden.

Zusätzlich bedürfen Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 30 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

11.3 Gestaltung der Baugrundstücke

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen.

Entsprechend den Anforderungen gewerblicher Nutzungen sind zur Grundstückseinfriedung im Gewerbegebiet (GE) nur Einfriedigungen in Form von Maschendraht- oder Gitterdrahtzäunen mit einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m plus Übersteigschutz zulässig. Durchgehende Sockelmauern/Mauern sind nicht zulässig.

Zu öffentlichen Flächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Durch das Abrücken von öffentlichen Verkehrsflächen mit Einfriedigungen kann gewährleistet werden, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten gewahrt bleibt und diese Freifläche im Winter zur Schneelagerung zur Verfügung steht.

In den Mischgebieten (MI 1 bis MI 8) sind Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen hin mindestens an der Außenseite einseitig zu begrünen. Dies kann durch vorgepflanzte Sträucher, Hecken und Buschgruppen oder auch mit Hilfe von Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen erfolgen. Eine Kombination mit anderen Materialien, wie Holz, Metall, Granit oder ähnliches ist dabei möglich. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Sichtschutzelemente und Einfriedigungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen, ausgeschlossen.

Entsprechend den Gestaltungsvorgaben dürfen tote und lebende Einfriedigungen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten sowie aus Sicherheitsgründen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

Durch das Abrücken von öffentlichen Verkehrsflächen mit Einfriedigungen kann gewährleistet werden, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten gewahrt bleibt und diese Freifläche im Winter zur Schneelagerung zur Verfügung steht.

11.4 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

12. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca.	6,21 ha	71,7 %
Mischgebiet	ca.	1,68 ha	19,5 %
Verkehrsfläche	ca.	0,40 ha	4,6 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,21 ha	2,5 %
Private Grünfläche	ca.	0,15 ha	1,7 %
Geltungsbereich	ca.	8,65 ha	100,0 %

Reutlingen, den 18.07.2024

Sonnenbühl, den 18.07.2024

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

Uwe Morgenstern
Bürgermeister