Gz.: 33/2 - 621.41

Bebauungsplan "Ehemaliges Fabrikgelände der Firma Möve, Reutlinger Straße 19", Eningen unter Achalm

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Reutlingen, den 20. März 1995
Landratsamt -Baurechtsamt-
Lange

# BEBAUUNGSPLAN

## "EHEMALIGES FABRIKGELÄNDE DER FIRMA MÖVE, REUTLINGER STR. 19"

- Textteil in der Fassung vom 20.09.1994 -

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986
(BGBL. I S. 2253)
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.12.1993 (BGBL. I S. 2378)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990
(BGBL. I S. 132)
zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990
(BGBL. I 1991 S. 58)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983
(GBL. B. 770, berichtigt GBL. 1984 S. 519)
zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.07.1993 (GBL S. 535)

### 2. BESTEHENDE VORSCHRIFTEN - AUSSERKRAFTTRETEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden aufgehoben.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

3.1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- s. auch Ziff. 3.1.3 bis 3.1.5 -
Das im GE ausnahmsweise zulässige Wohnen (§ 8 III BauNVO) ist im Streifen 1 nicht zulässig.

3.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- s. auch Ziff. 3.1.3 bis 3.1.5 -
Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören i.S. von § 6 BauNVO.

3.1.3 Im GE und im GEE sind gem. § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, die keine Luftverunreinigungen (Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe) hervorrufen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (schädliche Umwelteinwirkungen i.S. von § 3 Abs. 1 BImSchG).
Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen sind folgende flächenbezogene Schallleistungspegel im GE (Ziff. 3.1.1) und GEE (Ziff. 3.1.2) abhängig von der Lage des Bauvorhabens (Streifen 1 bis 4) und der regelmäßigen täglichen Gesamtbetriebszeit zulässig:

| | 16 Std. | 12 Std. | 8 Std. (tags) | 8 Std. (nachts) |
|---|---|---|---|---|
| Streifen 1 | 58 dB(A) | 60 dB(A) | 63 dB(A) | 45 dB(A) |
| Streifen 2 | 57 dB(A) | 59 dB(A) | 62 dB(A) | 43 dB(A) |
| Streifen 3 | 54 dB(A) | 58 dB(A) | 60 dB(A) | 42 dB(A) |
| Streifen 4 | 54 dB(A) | 56 dB(A) | 59 dB(A) | 42 dB(A) |

Die Berechnungsgrundlage dieser flächenbezogenen Schallleistungspegel ergibt sich aus der schalltechnischen Prognoseberechnung der DEKRA-Meßstelle für Umweltschutz zum Bebauungsplanverfahren "Ehemaliges Fabrikgelände der Fa. Möve" vom 20.01.1993, Bericht Nr. 202/2494 TL 930911, S. 1-18 zuzüglich Anlagen.

Diese schalltechnische Prognoseberechnung ist Teil der Bebauungsplanfestsetzungen, soweit sie Definitionen, Berechnungsarten und Erläuterungen zu den flächenbezogenen Schallleistungspegeln enthält.

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist vom Bauantragsteller nachzuweisen, daß die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel bei der jeweils beantragten, höchstzulässigen Betriebszeit eingehalten werden.

3.1.4 Im GE und im GEE sind gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO Vergnügungsstätten nicht. Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

3.1.5 Im GE (Ziffer 3.1.1) und im GEE (Ziffer 3.1.2) ist jeglicher Einzelhandel unzulässig. Ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) können Kfz-Verkaufsstellen (PW, LKW, Motorräder einschl. Zubehör), Tankstellen und der Verkauf von eigenproduzierten Waren auf untergeordneter Betriebsfläche zugelassen werden. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger).

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

3.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 Ziff.1 BauNVO)
(siehe Planeinschrieb)

3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
(siehe Planeinschrieb)

3.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 2-4 BauNVO)
(siehe Planeinschrieb)
Auf die zulässige Geschoßfläche werden die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nicht angerechnet.
(§ 21a Abs. 5 BauNVO)

3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind Gebäudelängen, die sich aus den Baugrenzen ergeben.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO).

3.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

3.5.1 Stellplätze
Offene, unüberdachte Stellplätze sind in den überbaubaren und in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Pflangebot. Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

3.5.2 Garagen
Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zugelassen. Sie sind in Untergeschossen herzustellen. Oberirdische Garagengebäude sind nur mehrgeschossig zulässig.
Ausnahmen können für notwendige LKW- und Lieferwagengaragen zugelassen werden.

3.6 Freizuhaltende Fläche (Sichtfeld) (§ 9 Abs. 1 Ziff.10 BauGB)

Im Einmündungsbereich der Friedrichstraße in die Reutlinger Straße ist das im Plan eingezeichnete Sichtfeld zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über Fahrbahn einzuhalten von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und sonstigen sichtbehinderndenNutzungen.

3.7 Anschluß an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)

Im Bereich der im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrtsverbote sind Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

3.8 Leitungsrecht (LR) (§ 9 Abs.1 Ziff.21 BauGB)

Die im Plan eingezeichneten LR-Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Eningen u.A. zu belasten; das Leitungsrecht dient der Einlegung, Unterhaltung und den Betrieb einer Abwasserleitung. Die Überbauung der LR-Flächen und die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen ist nicht zulässig.

3.9 Bepflanzungsvorschriften (§ 9 Abs.1 Ziff. 25 BauGB)

Hinweis: Die im Plan mit Pfg. ausgewiesene Fläche ist bereits größtenteils als begrünte Fläche mit Baum- und Strauchbestand vorhanden. Sie soll zur Abschirmung von Immissionen sowie zur kleinräumlichen Verbesserung des Klimas erhalten und ergänzt werden.

3.9.1 Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB)
(Pflanzbindung)
Die im Plan eingezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten.

3.9.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)
(Pflanzgebot)
Die mit Pfg. im Plan ausgewiesene Fläche ist dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen.
Die im Plan eingetragenen Standorte für die Pflanzung von Bäumen sind ungefähre Standorte für heimische Laubbäume. Die Bäume sind zumindest in der dargestellten Anzahl zu pflanzen, abgängige zu ersetzen.
Im übrigen ist die Pfg-Fläche gruppenweise mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

3.9.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs.1 Ziff. 25a BauGB)

Flachdächer sollen begrünt werden.

### 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

4.1 Dachform (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Im Plangebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.

4.2 Dachaufbauten (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Dachaufbauten sind zulässig

Im Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Eningen u.A. vom 20.06.1991 über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln nächst.

4.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Die Gebäudefassaden zur Reutlinger Straße sind deutlich zu gliedern.
Bei längeren Baukörpern ist jeweils nach 50 m ein Gebäuderücksprung oder -vorsprung von mindestens 5 m Tiefe und 10 m Breite vorzusehen.

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien unzulässig. Ausgenommen sind Bauteile solartechnischer Energieanlagen sowie Fensterflächen.
Die Fassadengestaltung der einzelnen Baukörper ist aufeinander abzustimmen.

4.4 Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Werbeanlagen über 1,5 m² sind nur an Ort der Leistung, d.h. an den Gebäuden zulässig.
Dachflächenwerbung sowie die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb - der Traufe bei geneigten Dächern
- der Dachkante bei Flachdächern ist unzulässig.

4.5 Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4.6 Maximale Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)
Die in der Nutzungsschablone eingetragene maximale Gebäudehöhe von 12 m bezieht sich auf die im Mittel gemessene Höhe des vorhandenen Geländes. Die maximale Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern mit der Oberkante der Dachfirsten (z. B. Firstlinie) einzuhalten. Bei Flachdachbauten darf die Oberkante des Gebäudeabschlusses diese maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Die maximale Gebäudehöhe kann mit technischen Aufbauten (Fahrstuhltürmen, Lüftungsanlagen u.ä.) um bis zu 1 m Höhe überschritten werden. Die Grundfläche dieser Aufbauten darf höchstens 10 % der Grundfläche des betreffenden Gebäudes betragen; außerdem ist ein Abstand von den Gebäudeaußenwänden von mindestens 2 m einzuhalten.

### 5. HINWEISE

5.1 Höhenlage baulicher Anlagen
Die Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgesetzt.
(§ 11 Abs. 2 LBO)

Den Bauantragsunterlagen sind hierzu mindestens zwei örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeaußenwänden beizufügen.

5.2 Bodenschutz
Anfallendes Aushubmaterial soll möglichst wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden. Den Bauantragsunterlagen ist eine Darstellung (zeichnerisch und textlich) des Erdmassenausgleichs beizufügen.
Bauvorhaben im Plangebiet sind wegen möglicher Untergrundverunreinigungen bereits im Planungsstadium mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. (Ab Juli 1995 mit dem Landratsamt Reutlingen - Umweltschutzamt - ).

5.3 Geologie
Der zu erwartende Baugrund (vorwiegend tonige Verwitterungs- bzw. Fließerde des Braunen Jura) kann örtlich von Auffüllmaterial bedeckt sein.
Auf ein hinsichtlich der bodenphysikalischen Eigenschaften einheitliches Gründungsniveau ist nicht zu rechnen. Aus geotechnischer Sicht wird eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung gefordert.

Satzungsbeschluß
Ausgefertigt:
Eningen u.A., den 15. Dez. 1994
Bürgermeister-
Anzeige:
Bekanntmachung/Inkrafttreten § 10 BauGB am 31.03.1995
Ausgefertigt:
Eningen u.A., den 31.03.1995
Bürgermeister-

5.4 Denkmalschutz
Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg schließt eine Kulturdenkmaleigenschaft der bestehenden Fabrikanlage aus. Bei einer Neubebauung ist aus ortsgeschichtlicher Sicht zu prüfen, ob Relikte der beiden alten Hallendurchfahrten oder ein Segment der Klinkerfassade aus dem Jahr 1895 erhalten und in die Bebauten einbezogen werden können.

Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist dies dem Landesdenkmalamt umgehend mitzuteilen.
Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

5.5 Die im Plan ausgewiesenen Überbaubaren Grundstücksflächen liegen - teilweise - im Immissionsbereich der L 380 (Reutlinger Straße).
Für evtl. notwendig werdende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen wird kein Kostenersatz geleistet.

5.6 Bußgeldvorschriften
Auf die Bußgeldvorschriften des § 74 LBO wird verwiesen.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### LEGENDE ZU DEN FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes §9 (7) BauGB
- Nutzungsschablone §9 (1) 1 + 2 BauGB i.V.m. BauNVO (Zahl der Vollgeschosse / Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Bauweise / Dachform und Dachneigung)
- Baugrenze §9 (1) 2 BauGB, §23 (1) BauNVO
- Pflanzgebot §9 (1) 25a BauGB ( Anpflanzen von Bäumen )
- Pflanzbindung §9 (1) 25a BauGB ( Erhaltung von Bäumen )
- Pflanzgebot ( Anpflanzen von Sträuchern )
- Umgrenzungvon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§)Abs.1Ziff.25 BauGB)
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Schallleistungen (Streifen 1 bis 4, vgl. Ziff. 3.1.3 der textl. Festsetzungen)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit § 9 (1) 21 BauGB ( Abwasserkanal )
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind §9 (1) 10 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher baul. Nutzung

### LEGENDE ZU DEN NACHRICHTLICHEN DARSTELLUNGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen §9 Abs.1 Ziff.12 BauGB (Elektrizität (nachrichtl. Übernahme))
- Best. Fabrikanlage
- Stützmauer vorhanden
- Umgrenzung anschließender Bebauungspläne
- Fläche für den Gemeinbedarf §9 (1) 5 BauGB

### VERFAHRENSANGABEN:

| | | |
|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluß: | § 2 Abs.1 BauGB | vom 14.05.1992 |
| | Bekanntmachung | am 19.05.1992 |
| Bürgerbeteiligung: | § 3 Abs.1 BauGB | am 07.10.1993 |
| | Bekanntmachung | am 28.09.1993 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: | § 4 Abs.1 BauGB | vom 05.04.1993 bis 15.06.1993 |
| Auslegungsbeschluß Öffentliche Auslegung: | § 3 Abs.2 BauGB | vom 03.02.1994 bis 16.02.1994 bis 15.03.1994 |
| | Bekanntmachung | am 08.02.1994 |
| Erneute Auslegung: | Beschluß | vom 26.05.1994 |
| Erneute Auslegung: | | vom 15.06.1994 bis 14.07.1994 |
| | Bekanntmachung | am 07.06.1994 |
| Erneute Auslegung: | Beschluß | vom 10.10.1994 bis 25.10.1994 bis 25.11.1994 |
| | Bekanntmachung | am 18.10.1994 vom 15.12.1994 |

### ORTSBAUAMT ENINGEN U.A.

| | | | |
|---|---|---|---|
| KREIS | REUTLINGEN | Anlage Plan Reg.-Nr. | Planänderung a b |
| GEMEINDE | ENINGEN U.A. | | |

# BEBAUUNGSPLAN

"Ehemaliges Fabrikgelände der Fa. Möve - Reutlinger Str. 19"

In der Fassung vom 20.09.1994

| | Datum | Zeichen |
|---|---|---|
| bearbeitet | 05.03.93 | 200 |
| gezeichnet | 05.03.93 | 529/540 |

LAGEPLAN

Maßstab: 1 : 500