

## Textlicher Teil Bebauungsplan "Hechinger Straße 53"

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)**

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Dienstleistungseinrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr, wie Schank- und Speisewirtschaften, Tanzschulen, usw. sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

##### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) nach Eintrag in der Planzeichnung.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut über EFH.

Die EFH darf 0,5 m über dem Bezugspunkt des gemittelten natürlichen Geländes, gemessen an den Gebäudeeckpunkten liegen.

Unter- und Dachgeschosse sind als Vollgeschosse nicht zulässig.

##### 1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

GRZ 0,3 nach Eintrag in der Planzeichnung.

Für die Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

#### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Zulässig ist eine abweichende Bauweise (a) (§ 22 (2) BauNVO),

wie offene Bauweise, zulässig sind jedoch nur Gebäudelängen bis maximal 29,0 m

#### 1.4 Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtung der Hauptbaukörper nach Eintrag in der Planzeichnung.

#### 1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch auf den Pflanzgebotflächen (pfg2).

Tiefgaragen dürfen nicht aus dem geplanten Gelände ragen und sind zu begrünen, Terrassen sind hierauf zulässig. Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,25 m herzustellen. Offene Stellplätze und Gehwege sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

Zufahrten sind nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig.

#### 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind als Massivbauten nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen in Holzbauweise sind auch auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig, nicht jedoch auf den Pflanzgebotflächen (pfg2).

- 1.7 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)  
Für freistehende Einzelhäuser bis 15 m Länge sind maximal 4 Wohnungen, für Einzelhäuser über 15 m bis 29 m sind maximal 8 Wohnungen je Gebäude zulässig. Für je eine Doppelhaushälfte und je Reiheneinheit sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.
- 1.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)
- 1.8.1 Pflanzgebot - Einzelbäume  
Auf den Baugrundstück(en) ist pro 250 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche mindestens an den in der Planzeichnung dargestellten Stellen je ein heimischer Laubbaum aus Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
- 1.8.2 Pflanzgebot - Fläche  
Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen (pfg2) sind als naturnahe ein- bis zweischürige Wiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20m<sup>2</sup> sind als reine Wiese anzulegen (s.a. unter 1.9, Jagdgebiet für Fledermäuse), die übrigen Flächen können auch mit Bäumen und Sträuchern (Arten siehe 3.2, Pflanzliste) bepflanzt werden.
- 1.8.2 Pflanzbindung  
Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere in der Bauphase sind sie durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Gehölze ist vor Befahrung und Bodenablagerungen zu schützen. Bei Abgang sind sie durch Arten aus Pflanzliste 1 (siehe 3.2) zu ersetzen.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen bei Baufeldräumung und Rodungen  
Erforderliche Rodungen, Baufeldräumungen und Gebäudeabbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten, vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden. Gleiches gilt für Gehölze, die auf den Stock gesetzt werden müssen.
- Sollte eine Rodung zu anderen Zeiten notwendig sein, muss im Zuge einer ökologischen Baubegleitung vor dem Fällen von älteren Bäumen mit Höhlen endoskopisch nachgewiesen und dokumentiert werden, dass keine ruhenden Tiere betroffen sind.
- Die Temperaturen insbesondere für die Baufeldräumungen sollten über 10 Grad liegen, so dass möglicherweise im Baufeld lebende, geschützte Wirbeltiere in angrenzendes Offenland flüchten können.
- Spätestens im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren ist entsprechend nachzuweisen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vorliegen.
- 1.9.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Ersatzhabitate  
Als Minderungsmaßnahmen sind Nisthilfen für Fledermäuse an geeigneter Stelle in die Fassade zu integrieren oder an der Fassade anzubringen, hierfür sind ein Giebelkasten und 3 Holzspaltenkästen, alternativ 6 Verbundeinbaukästen erforderlich.
- Als Minderungsmaßnahme für Vögel sind 15 Nisthilfen für Höhlenbrüter (Details siehe Artenschutzgutachten) im Plangebiet oder der näheren Umgebung aufzuhängen.
- Das Fällen von Bäumen kann nur unter fachlicher Begleitung durch einen Experten erfolgen (ökologische Baubegleitung). Falls erforderlich, ist eine Untersuchung (Endoskop) auf Besatz von Fle-

dermäusen oder Vögel durchzuführen. Das Ergebnis ist den zuständigen Fachbehörden vorzulegen.

Als Minderungsmaßnahme für das wegfallende Fledermausjagdgebiet ist innerhalb der Pflanzgebotsflächen oder auf einer anderen geeigneten, nährstoffarmen Fläche im Plangebiet einer Nachtfalterblütmischung auf einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> einzusäen und dauerhaft als solche zu erhalten.

Als Ersatz für Lebensraumverluste geschützter Arten wird auf dem Flurstück 6905/3 oder 6905/4 zur zeitnahen Förderung von Nischenbrütern und anderen Arten der dichten Gehölze eine Fläche von etwa 40 m x 10 m der natürlichen Sukzession für 25 Jahre überlassen („Wildnisfläche“) und mit Tothzelementen angereichert.

## **2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (7) LBO**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

#### **2.1.1 Dachform/Dachneigung**

Nach Eintrag in der Planzeichnung sind bei Hauptdächern Pultdächer mit 18 – 25° und Satteldächer mit 30 - 38° Dachneigung zulässig.

Die Dachdeckung von Hauptdächern ist nur im rotbraunen Farbbereich von ziegelrot bis rotbraun zulässig. Die Verwendung von Solar-, Photovoltaikanlagen und Verglasungen sind zulässig. Dachflächen sind auch als begrüntes Dach zulässig.

Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätze sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen, die Substratstärke muss mindestens 5 cm betragen.

#### **2.1.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte**

Die Länge der Dachaufbauten darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Die Gesamthöhe der Gauben darf nicht mehr als 60 % der Höhe des Daches zwischen Traufe und Firstlinie betragen und die Höhe der Gauben darf dabei zwischen Dachanschnitt und Oberkante Gaube maximal 1,7 m betragen. Der Abstand der Dachgauben zur Traufe (Dachrand) und zum First muss mindestens 1,0 m betragen (gemessen in der Dachneigung). Die Oberkanten der Dachgauben dürfen die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Bei Einzelhäusern ist mit den Dachgauben ein Mindestabstand von 2,0 m zur Giebelwand einzuhalten. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist mit den Dachgauben ein Mindestabstand von 1,25 m zur Giebel- bzw. Gebäudetrennwand einzuhalten oder sie sind an der Grenze als gemeinsame Gaube zusammen zufassen.

Pro Dachseite ist jeweils nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Bei Reihenhäusern sind nur Flachdach- oder Schleppdachgauben zulässig. Für Dacheinschnitte gelten die Festsetzungen entsprechend.

#### **2.1.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und nur bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

## **3. Hinweise/Empfehlungen**

### **3.1 Freianlagen**

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

### **3.2 Pflanzliste 1**

Feldahorn (*Acer campestre*)

Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Vogelbeere	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )

### 3.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 10 LBO)

Zur Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Baugenehmigungsverfahren sind die Bauvorlagen durch mindestens 2 örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäude-seiten zu ergänzen.

### 3.4 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Kera-mik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologi-sche Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumen-tation ist einzuräumen.

### 3.5 Ökologie/ Einsatz erneuerbarer Energien/Regenwasserrückhaltung

Vorhandene Laubbäume sind aus ökologischen Gründen zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen. Auf die generelle Pflicht zum Artenschutz bei Baumaßnahmen nach § 44 BNatSchG und ggf. erforderliche weitergehende Untersuchungen wird verwiesen.

Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Der Einsatz weiterer regenerativer Energieformen so-wie die Nutzung von insektenfreundlichen warmweißen LED-Lampen insbesondere zur Außenbe-leuchtung werden empfohlen.

Zur Regenwasserrückhaltung wird die Anlage von Zisternen und Regenwassermulden mit ent-sprechendem hydrologischen Versickerungsgutachten empfohlen. Um das ablaufende Oberflä-chenwasser zu reduzieren, wird auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenver-siegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Zur Vermeidung von unbeabsichtigten Beeinträchtigungen von Reptilien sind Vertiefungen im An-schluss von Gebäuden und sonstigen technischen Objekten so auszubilden, dass Reptilien nicht in diese Vertiefungen fallenkönnen, aus denen sie mit eigener Kraft nicht mehr heraus können, z. B. durch Aufkantungen bis zu 10 cm oder engmaschige Abdeckungen.

### 3.6 Bodenschutz/Geologie

Unbelasteter Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll möglichst bei der Gelände-modellierung auf dem Grundstück verwendet werden. Sofern die Verwendung auf dem Grund-stück nicht möglich ist, soll das überschüssige Material einer zugelassenen Rekultivierungs- oder Landschaftsbaufäche im Stadtgebiet Reutlingen zugeführt werden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum Untergrund-aufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrundun-tersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.7 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann gedrosselt an das Gewässer abgegeben werden. Hierfür sind Nachweise nach den Regeln der Technik (DWA 138) zu führen, Flächen für die Rückhaltung (z. B. Mulden-Rohr-Rigolen-System) festzusetzen und entsprechende textliche Festsetzungen zu tätigen.

3.8 Aufschüttungen und Abtragungen

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Böschungen sind weich ab- bzw. auszurunden. Zu den Nachbargrundstücken ist ein angepasster Geländeverlauf abzustimmen, der Höhenunterschied darf am Anschluss lediglich 0,50 m zur Nachbargeländehöhe betragen.

3.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist nicht unerheblichen Lärmimmissionen durch die Landesstraße L 383, innerorts Hechinger Straße, ausgesetzt. Entsprechend einer Verkehrslärmabschätzung von tagsüber über 60 dB(A) und nachts über 50 dB(A) übersteigen diese Werte somit die in der DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte. Auf den ggf. erforderlichen passiven Lärmschutz von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken wird verwiesen. Die in der DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte für angemessenen Lärmschutz im Städtebau, für allgemeine Wohngebiete können um mehr als 5 dB(A) überschritten werden.

4. **Begründung (§ 9 (8) BauGB) / \_\_\_ der Akten**

5. **Fläche des Plangebietes ca. 0,21 ha**

6. **Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:

- Teilbereich des Bebauungsplans „Gewand Seite“ in Kraft am 15.10.1970 (Reg.Nr. XI 19)

# Übersicht Ausgleichsmaßnahme (Artenschutz)

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets (siehe textlicher Teil Ziff. 1.9.2):

**Detailplan** (Wildnisfläche: Fläche von etwa 40 m x 10 m der natürlichen Sukzession für 25 Jahre)

