

Anlage 1 zur GR-Drucksache Nr:

Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Ortsmitte Donaustraße" vom 31.10.2016 / 29.03.2017

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)

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO i.V. mit § 1 (5 - 9) BauNVO

Die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Arten von Nutzungen

Ziff. 5 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

Ziff. 6 Gartenbaubetriebe

Ziff. 7 Tankstellen

Ziff. 8 Vergnügungsstätten, Sexshops und Wettbüros

sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) 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)

Bei Satteldächern (SD) maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) nach Eintrag in der Planzeichnung. Definitionspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

Bei Flachdächern (FD) maximale Gebäudehöhe (GH) nach Eintrag in der Planzeichnung. Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante Attika.

Geringe Überschreitungen der Gebäudehöhe mit Solaranlagen sind zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

GRZ 0,6 nach Eintrag in der Planzeichnung

Für die Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,85 festgesetzt.

1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

GFZ 1,2 nach Eintrag in der Planzeichnung

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

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtung der Hauptgebäude nach Eintrag in der Planzeichnung.

1.5 Flächen für Nebengebäude, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebengebäude, Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Mit Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Gehweghinterkante einzuhalten.

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,4 m herzustellen.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

1.6 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entlang der Donaustraße und Isarstraße sind Ein- und Ausfahrten nur an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen zulässig.

1.7 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

In der Planzeichnung dargestellte Ir Flächen sind mit den folgenden Leitungsrechten zu belasten:

Ir 1: Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Reutlingen und der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) zum Einlegen und zur Unterhaltung von Abwasserleitungen zu belasten. Die Errichtung von Gebäuden und das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen im Bereich des Leitungsrechts ist gem. § 9 (2) BauGB unzulässig.

1.8 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB und § 1 (4) BauNVO)

Passiver Lärmschutz - Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm

Nach Schalltechnischem Gutachten der Schneck, Schaal, Braun Ingenieurgesellschaft Bauen GmbH vom Juni 2016 sind zum Schutz von Wohn-, Schlaf-, und Aufenthaltsräumen vor Lärmbeeinträchtigungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Nov. 1989) vorzusehen und nachzuweisen (z.B. durch Grundrissgestaltung, Fassaden- und Fensterkonstruktion, etc.). Es wird maximal Lärmpegelbereich IV erreicht.

Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schlafräumen so auszuführen, dass sie ein resultierendes Schalldämmmaß von:

- mindestens 35 dB(A) für Lärmpegelbereich III,
 - mindestens 40 dB(A) für Lärmpegelbereich IV,
- entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 aufweisen.

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist in den dargestellten Bereichen in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche. Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes ein geringerer als der genannte Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

1.9 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB)

1.9.1 Pflanzgebot (pfg) 1 - Einzelbäume

Entlang der Donaustraße und der Isarstraße sind an den in der Planzeichnung dargestellten Stellen standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.9.2 Pflanzgebot (pfg) 2 - Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

1.9.3 Pflanzbindung (pfb)

Die in der Planzeichnung mit Pflanzbindung belegten Bäume sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen sind diese artgleich und außerhalb des Leitungsrechts zu ersetzen. Bäume mit Pflanzbindung sind während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. Bauzäune, vor Beeinträchtigungen zu schützen.

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

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

2.1.1 Dachform/Dachneigung für Hauptbaukörper - nach Eintrag in der Planzeichnung

SD: zulässig sind symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen nach Planeintrag

FD: zulässig sind Flachdächer mit 0-5 Grad Dachneigung

2.1.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung bei Satteldächern ist nur in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Metalldeckungen aus Kupfer, Blei und Zink sind nicht zulässig. Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Sollen solarthermische oder photovoltaische Anlagen betrieben werden, ist dies auf allen Dachflächen zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Dachneigungen $\geq 30^\circ$ und nur in einem Dachgeschoss zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen, wobei der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand mindestens 2,0 m betragen muss. Der Abstand vom Dachrand und First muss, in der Dachneigung gemessen, mind. 1,0 m betragen. Die maximale Höhe zwischen Dachanschnitt und Oberkante Gaube (bei Flachdachgauben) bzw. Traufpunkt (bei Gauben mit geneigten Dächern) beträgt 1,70 m. Die Gesamthöhe der Gauben darf maximal 60% der Höhe des Daches zwischen Traufe und Firstlinie betragen. Für Dacheinschnitte gelten die Festsetzungen entsprechend. Je Gebäude sind auf der einzelnen Dachseite entweder nur ein Dacheinschnitt oder nur Dachaufbauten zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses, bis zu einer maximalen Größe von 1m^2 zulässig.

3. **Hinweise/Empfehlungen**

3.1 Freianlagen und Bepflanzung

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Die Bepflanzung soll mit standortangepassten Gehölzarten erfolgen. Blühende Wiesenmischungen werden bevorzugt.

3.2 Bodenschutz / Geologie

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des Stubensandsteins (Löwenstein-Formation) des Mittelkeupers, die im Talbereich von Ablagerungen des Erlenbachs überdeckt sind. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Im Talbereich ist mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Je nach örtlichen Gegebenheiten stellen die Talablagerungen sowie die oberflächennah verwitterten Gesteine des Stubensandsteins einen setzungsfähigen Baugrund dar und neigen zu saisonalen Volumenveränderungen infolge Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung. Zum anderen können Festgesteinslagen im Stubensandstein zu Schwierigkeiten bei der Erschließung und Bebauung führen. Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Hochwasserproblematik etc.) werden deshalb objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.4 Niederspannungsfreileitungen

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über Niederspannungsfreileitungen. Zu den vorhandenen Stromversorgungsanlagen und Masten etc. sind mit baulichen Anlagen und Verkehrsräumen Mindestabstände von 2,50m einzuhalten, andernfalls besteht die Gefahr von Stromschlägen. Die Technischen Regeln, Unfallverhütungsvorschriften und die DIN VDE 0211 sind zu beachten. Baumaßnahmen, Baumpflanzungen sowie der Einsatz von Baugeräten im Schutzbereich der Leitungen sind vorab mit der Fairnetz GmbH abzustimmen.

3.5 Staubvermeidung bei Abbrucharbeiten

Beim Abriss von Gebäuden ist darauf zu achten, dass Staubemissionen minimiert werden.

3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen (§ 39 (5) BNatSchG)

Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober – 28./29. Februar erfolgen. Soweit während der Brutzeit keine Bruten in den Gehölzen stattfinden, dürfen diese auch im Sommer gerodet werden, dieser Nachweis ist durch fachkundige Personen durchzuführen.

Auch Gebäudeabbrüche sollten im Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit erfolgen, soweit ein Brutvorkommen im Frühjahr und Sommer nicht ausgeschlossen werden kann. Soweit im Frühjahr und Sommer keine Bruten bzw. Quartiernutzung im Gebäude durch Vögel und Fledermäuse stattfindet, dürfen die Gebäude auch zu dieser Zeit abgebrochen werden. Dieser Nachweis ist durch fachkundige Personen durchzuführen.

3.7 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
- Betonabstützungen der Randeinfassungen auf seinem Grundstück zu dulden.

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

5. **Fläche des Plangebietes ca. 0,23 ha**