

Anlage 1

Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Florianstraße/Jägerweg"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
(BGBl. I S. 3786),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, be-
richtet Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99,
103),

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli .2000 (GBl. S. 581,
berichtet S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.
März 2017

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

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

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

Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zu-
lässig (§ 1 (6) BauNVO).

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe (GH max. ü. NN.) nach Eintrag in der Planzeichnung, mit der Ein-
schränkung, dass die obersten Geschosse keine Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) LBO sein
dürfen. Die hierdurch entstehenden Rücksprünge haben gemäß Eintrag in der Planzeichnung zu
erfolgen.

Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist bei flachen Dächern die Oberkante Attika.
Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern der Hochpunkt der
Dächer. Geringe Überschreitungen der Gebäudehöhe mit Anlagen zur Nutzung solarer Strah-
lungsenergie sind zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

GRZ 0,4 nach Eintrag in der Planzeichnung.

Für die Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,8
festgesetzt.

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

Offene Bauweise nach Eintrag in der Planzeichnung.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.6.1 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen (E) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

E1 – Als Ersatzmaßnahme zur Schaffung von Fortpflanzungsstätten für Vogelarten (CEF):

Für Vögel sind folgende Nisthilfen vor Fällung der Bäume an geeigneten Gehölzen auf den Flächen Gemarkung Reutlingen, Flur Sondelfingen, Flurstücke 610, 9953 und 2973 fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten:

- 2 x Starenhöhle
- 1 x Meisenhöhle

1.6.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers sind als abflussverzögernde Maßnahmen nicht überbaute Tiefgaragen außerhalb der Wege- und gemeinschaftlichen Hoffläche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m herzustellen.

Dächer sind zu begrünen (s. Ziffer 1.8.2).

1.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Wohnhof (§ 9 (1) 22 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist als gemeinschaftliche Hoffläche mit Sitz- und Spielmöglichkeiten zu gestalten und zu begrünen sowie möglichst der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

1.8 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

1.8.1 Pflanzgebot 1 - Einzelbäume

Auf den Grundstücken sind mindestens pro 200 m² unbebauter Grundstücksfläche je 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweis Punkt 3.5 Pflanzliste zum Pflanzgebot). Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 0,16 m zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe). Die im Plan dargestellten Baumstandorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden.

1.8.2 Pflanzgebot 2 - Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen.

Auch unter Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Dachbegrünung herzustellen.

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

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

2.1.1 Dachform/Dachneigung für Hauptbaukörper

Als Dachform sind nach Eintrag in der Planzeichnung Flachdächer und flach geneigte Dächer (Pulldächer) mit einer Dachneigung von 0°- 7° zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

Siehe Abschnitt 1.8.2 Pflanzgebot 2 - Dachbegrünung

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist auf allen Dachflächen zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 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 m² und einer Höhe von max. 0,7 m zulässig.

Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist nicht 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 heimischen standortangepassten Gehölzarten (siehe 1.8 Pflanzgebote) gemäß Pflanzliste (siehe Punkt 3.5) erfolgen.

3.2 Müllentsorgung

Die Anlieger müssen am Abfuhrtag die Müllbehälter an den umgebenden öffentlichen Erschließungsstraßen zur Abholung bereitstellen.

3.3 Bodenschutz / Geologie

Auf Grundlage vorhandener Geodaten liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich oberflächennah verwitterter Tonsteine der Opalinuston-Formation, die von bindigen Deckschichten sowie von bis zu mehrere Meter mächtigen Auffüllungen überlagert sind. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, sollte ein hydrologisches Versickerungsgutachten erstellt werden. Ggf. sollte wegen einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie der recht geringen Durchlässigkeit des Untergrundes von einer Versickerung abgesehen werden. Die verwitterten Opalinus-Tonsteine und bindigen Deckschichten bilden einen in Hanglage und Einschnitten ggf. rutschungsanfälligen Baugrund, der zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) neigt. Auffüllungen sind generell stark setzungsfähig. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Der Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll möglichst bei der Geländemodellierung auf dem Grundstück verwendet werden.

3.4 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.

3.5 Pflanzliste zum Pflanzgebot

Es sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (LfU 2002) sowie Obstbäume regionaler Sorten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Botanischer Name	Deutscher Name
-------------------------	-----------------------

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Pyrus communis	Birnbaum
Malus domestica	Apfelbaum
Prunus domestica	Zwetschge

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V) im Geltungsbereich des Bebauungsplans

V1 - Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten:

Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig.

3.7 Umweltfreundliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung mit warmweißer Farbtemperatur oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte.

3.8 Ver- und entsorgungsträger

Im Plangebiet befinden sich Leitungsanlagen der FairNetz Reutlingen und der Deutschen Telekom, bei Bautätigkeiten sind diese zu berücksichtigen und mit den Betreibern abzustimmen.

Die Entwässerung des Gebietes ist im Mischsystem vorzusehen. Ein Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Die Abwasserbeseitigung ist entsprechend dem Stand der Technik so vorzunehmen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

3.9 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 und
 - Betonabstützungen der Straßenrandeinfassungen
- auf seinem Grundstück zu dulden.

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

5. Fläche des Plangebietes ca. 0,29 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

- Bebauungsplan „Spielplatz an der Florianstraße u. Jägerweg“ in Kraft 29.01.1982