

Textlicher Teil Bebauungsplan "Hans-Reyhing-Straße/ Peter-Rosegger-Straße"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtet Seite 416), die zuletzt durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) geändert worden ist.

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

Hinweis Städtebaurechtsnovelle 2017

Während des Bebauungsplanverfahrens trat die Städtebaurechtsnovelle 2017 in Kraft. Sie sieht vor, dass Verfahren, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

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

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO zugelassen werden.

Im gesamten WA sind die in § 4 (3) BauNVO weiteren aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Nach Eintrag in der Planzeichnung (GH) als absolute Höhe über NN .

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird bei flachen Dächern an der der Oberkante Attika gemessen. Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird bei geneigten Dächern am Hochpunkt der Dächer gemessen.

Das oberste Geschoss ist nicht als Vollgeschoss gem. § 2 (6) LBO zulässig. Der hierdurch entstehende Rücksprung hat gemäß Planzeichnung im Baufeld „C1“ zur Peter-Rosegger-Straße zu erfolgen. Im Baufeld „A1“ hat der Rücksprung nach Nordwesten zur Hans- Reyhing-Straße zu erfolgen.

Haustechnische Anlagen, sind bis zu einem Meter über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, soweit sie maximal 20% der Dachfläche in Anspruch nehmen.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf für die Baufelder „A-C“ durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf für die Baufelder „E“ durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

- 1.3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
Baufeld A - C: Offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser
Baufeld E: Offene Bauweise: zulässig sind Einzel-/ Doppelhäuser und Hausgruppen
- 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus gilt folgendes:
 - 1.4.1 Unterirdische bauliche Anlagen
Unterirdische bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in der im Planteil festgesetzten Fläche für Tiefgaragen, zulässig.
 - 1.4.2 Terrassen, Balkone und Erker
Terrassen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,50 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,00 m beträgt.

Balkone dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,00 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,00 m beträgt.
 - 1.4.3 Treppenanlage
Im Bereich des Baufeldes mit der Nummerierung des Baufeldteilbereiches „C1“, kann ausnahmsweise auf der Nordostseite außerhalb der Baugrenze eine [1] Treppenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 9 m² und einer maximalen Tiefe von 3 m zugelassen werden.
 - 1.4.4 Offene Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 (5) BauNVO)
Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - 1.5.1 Öffentliche Parkierungsfläche
Auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkierungsfläche sind außerhalb der Tiefgarageneinfahrten und der erforderlichen Feuerwehrezufahrten öffentliche Parkplätze zulässig.
Die öffentlichen Parkierungsflächen können, in Anpassung an die Tiefgarageneinfahrten, in Längsrichtung zur öffentlichen Straße verschoben werden.
 - 1.5.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche
Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das angrenzende private Grundstück in die Tiefgarage zu- bzw. abgefahren werden darf, sind gemäß Planeintrag festgesetzt:
EF/AF TG: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zulässig.

Im Übrigen besteht ein Ein- und Ausfahrtsverbot für Kraftfahrzeuge. Ausgenommen davon sind die Anlieferung der Kindertagesstätte, Sonderfahrten für Möbelanlieferung und Umzug sowie Rettungsfahrzeuge

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

1.6.1 Maßnahmen zum Artenschutz

- V1: Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten
Eine Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig.
- V2: Gebäudeabbruch mit Nischenbrüterpotential
Vor Abbruch der Gebäude ist außerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober – 28./29. Februar eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögel im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Experten erforderlich.
- V3: Vitale Laubbäume bzw. Laubgehölze in den Randbereichen sind, soweit möglich, zu erhalten (s. Ziffer 1.10.1).
- V4: Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen im Planungsgebiet (CEF-Maßnahme)
Im Vorfeld der Maßnahme sind am Birnbaum (Pflanzbindung nördlich des Baufelds A1) eine Klein- und eine Großmeisenhöhle fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- V5: Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen außerhalb des Planungsgebiets (CEF-Maßnahme)
Im Umkreis von 0,5km zum Plangebiet werden auf städtischen Flächen eine Kleinmeisenhöhle, zwei Großmeisenhöhlen, drei Nistkästen für Nischenbrüter und drei Fassadenquartiere (Fledermaus-Flachkästen) umgesetzt.

1.6.2 Entwässerung/Umgang mit Regenwasser

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist getrennt zu fassen und gedrosselt in den naheliegenden Vorfluter „Kaibach“ einzuleiten. Die Zwischenspeicherung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers kann durch begrünte Dachflächen, Retentionszisternen, Mulden und Regenwasserkanäle erfolgen. Bei Tiefgaragen außerhalb der Wege- und Platzflächen ist eine Erdüberdeckung von mind. 0,5 m herzustellen. Sofern bei einzelnen Baugrundstücken eine Anschlussmöglichkeit an den Vorfluter nicht geschaffen werden kann, ist die Grundstücksentwässerung an die bestehende Mischwasserkanalisation anzuschließen. Die zulässigen Abflussmengen und ggf. erforderlichen Rückhaltevolumen sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtentwässerung Reutlingen abzustimmen.

1.6.3 Gewässer- und Grundwasserschutz / Dachdeckungen

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

1.6.4 Oberflächenbelag offene Stellplätze

Der Oberflächenbelag offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.7. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit gr/fr festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Lage der mit Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Flächen kann innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen verschoben werden. Außerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen ist eine parallele Verschiebung um bis zu 2,00 m zulässig.

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht (lr) gilt zugunsten der Stadt Reutlingen.

1.8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil eingetragenen Gemeinschaftsanlagen Wohnhof A, Wohnhof B und Wohnhof C werden Gemeinschaftsanlagen in Form von Aufenthalts- und Spielflächen mit Zuweisungen festgesetzt. Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen kann abgewichen werden, soweit die jeweilige Gesamtgröße bei Wohnhof A von 450 m², bei Wohnhof B von 800 m² und bei Wohnhof C von 250 m² mindestens hergestellt wird.

Folgende Nutzungszuordnungen (§ 40 LBO) werden gemäß Planeinschrieb festgesetzt:

Wohnhof A

Nutzungszuordnung zu den Baugrundstücken in den Baufeldbereichen: A1, A2, A3

Wohnhof B

Nutzungszuordnung zu den Baugrundstücken in den Baufeldbereichen: B1, B2, B3, B4, B5

Wohnhof C

Nutzungszuordnung zu den Baugrundstücken in den Baufeldbereichen: C1, C2, C3, C4

1.9. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (1) 24 BauGB u. § 1 (4) BauNVO)

Passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm

In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Lärmpegelbereichen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 14.08.2017

Des Weiteren ist in den gekennzeichneten Bereichen durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

1.10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)

1.10.1 Pflanzbindung: Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, soweit dies unter den Gesichtspunkten der Verkehrssicherung vertretbar ist. Die Verkehrssicherungsmaßnahmen müssen auf das dafür ausnahmsweise nach Prüfung durch einen ökologischen Fachgutachter erforderliche Maß begrenzt werden.

Die Bäume sind während der Baumaßnahmen entsprechend den Regeln der Technik vor Beschädigungen zu schützen.

Bei Abgang eines Baumes ist an gleicher Stelle ein standortgerechter Laubbaum (Arten siehe Pflanzenliste Ziffer 3.1) mit Stammumfang von mind. 20 – 25 cm wieder zu pflanzen. Bei Abgang des Birnbaumes, kann dieser auch als hochstämmiger Birnbaum ersetzt werden.

1.10.2 Pflanzgebot 1 pfg - Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe). Die Standorte können parallel zur Straße um bis zu 3,00 m verschoben werden (siehe Pflanzenliste Ziffer 3.1). Die Standorte der Einzelbäume innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes können um bis zu 3,00 m in alle Richtungen verschoben werden.

1.10.3 Pflanzgebot 2 Dachbegrünung

Flach- und flachgeneigte Dächer (Pulldach) (0° bis 7°) von Gebäuden mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Dächer von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind ebenfalls zu begrünen.

Werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern von Hauptgebäuden installiert, müssen diese allseitig um 1,50 m vom Dachrand zurück versetzt werden.

1.10.4 Pflanzgebot 3 Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 5 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend Artenliste.

1.10.5 Pflanzgebot 4 Bepflanzung der sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen (inkl. der „Flächen für Gemeinschaftsanlagen“)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum oder Heister, gemäß Pflanzliste im Anhang (siehe Ziffer 3.1), zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Anteilig müssen hiervon:

In der „Fläche für Gemeinschaftsanlagen: Wohnhof A“ vier Bäume,
in der „Fläche für Gemeinschaftsanlagen: Wohnhof B“ zwei Bäume und
in der „Fläche für Gemeinschaftsanlagen: Wohnhof C“ drei Bäume gepflanzt werden.

Pflanzbindungen gem. 1.10.1, sonstige bestehen bleibende vitale Laubbäume sowie Pflanzgebote gem. 1.10.2 und 1.10.4 können angerechnet werden.

Die sonstigen nicht überbauten und nicht für Gemeinschaftsanlagen genutzten Flächen sind als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Laubbäumen, Gehölzen, Stauden, Sommerblumen und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende vitale Laubgehölze sind zu erhalten.

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

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

2.1.1 Dachform

Als Dachform sind gem. Planeinschrieb Flachdächer und flach geneigte Dächer (Pulldächer) mit einer Dachneigung von 0-7° zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

- siehe Abschnitt 1.10.3 Pflanzgebot – Dachbegrünung
- siehe 1.6.3 Gewässer- und Grundwasserschutz /Dachdeckungen

2.2. 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 m² zulässig.

Lichtwerbung

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

2.3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gehweghöhe zulässig.

3. Hinweise/Empfehlungen

3.1 Pflanzlisten zu den Pflanzgeboten und Freianlagen

Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzungen dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste und der GALK-Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz sowie gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ verwendet werden sowie Obstbäume regionaltypischer Sorten.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

Pflanzenliste: Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland

Bäume

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Grau-Erle (*Alnus incana*)
- Hain-Buche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

Sträucher

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnliche Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Echte Hundsrose (*Rosa canina*)
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

(Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung – Anlage zur Begründung des Bebauungsplans, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Prof. Waltraud Pustal, 05.12.2016)

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfsplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Die Bepflanzung soll mit standortangepassten Gehölzarten (siehe 1.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen) gemäß obenstehender Pflanzenliste erfolgen. Auf die Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. wird verwiesen.

3.2 Müllentsorgung

Die Anlieger müssen am Abfuhrtag die Müllbehälter an der jeweiligen Erschließungsstraße zum Plangebiet zur Abholung bereitstellen. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge ist sicherzustellen.

3.3 Bodenschutz / Geologie (Baugrund- und Gründungsgutachten)

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Plangebiet aus Gesteinen der Opalinuston-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Des Weiteren ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei steilen Böschungen zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Zur direkten Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde das Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen beauftragt, die Baugrundverhältnisse auf dem Grundstück zu erkunden. Auf das dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten wird verwiesen: „Baugrund- und Gründungsgutachten für die geplante Neubebauung zwischen Hans Reyhing- und Peter-Rosegger-Straße (Flst. 2746/1ff) in Reutlingen, Büro für angewandte Geowissenschaften, Dr. H. Gerweck, S. Potthoff, Tübingen, 21.09.2015.

3.4 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Werden bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt, ist das Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.5 Artenschutz

Die freiwillige Anbringung von Nisthilfen an Neubauten wird zusätzlich zu den verpflichtenden Artenschutzmaßnahmen empfohlen. Zu in die Fassade integrierten Quartieren für Fledermäuse und Brutvögel bietet das Projekt „Artenschutz am Haus“ umfassende Informationen (<http://www.artenschutz-am-haus.de>).

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.

3.6 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. 1,86 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Alle im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes („ Feststellungsplan Peter-Rosegger-Straße zwischen Ringelbach- und Werastraße“, Registernummer II 113, i.K.g. am 28.02.1962, „Weihergärten“, Registernummer II 116, i.K.g. am 29.01.1964, „An den Kasernen zwischen Ringelbachstraße und Peter-Rosegger-Straße“, Registernummer II 138, i.K.g. am 13.11.1970, „An den Kasernen“, Registernummer II 162, i.K.g. am 03.08.1979) bestehenden bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.