

## Anlage 1

### Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Sickenhäuser Straße/Gellertstraße"

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) 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, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613),

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

#### **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**

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO zugelassen werden.

Weitere Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind 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)**

Maximale Gebäudehöhe (GH max. ü. NN.) nach Eintrag in der Planzeichnung.

Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante Attika.

Geringe Überschreitungen der Gebäudehöhe mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und für flächenhafte transparente Anlagen bis 2,50 m Höhe, die dem Lärmschutz dienen (Lärmschutzglaselemente), sind zulässig (Oberflächenausprägung siehe Ziffer 1.6.1, V4).

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

nach Eintrag in der Planzeichnung:

GRZ 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

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

###### **1.2.3 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**

nach Eintrag in der Planzeichnung:

GFZ 1,2 im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Die zulässige Geschossfläche kann gemäß § 21a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden bis zu einer GFZ von 1,3 erhöht werden.

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

Zulässig ist gemäß § 22 (2) BauNVO eine abweichende Bauweise a1 nach Eintrag in der Planzeichnung. Die Gebäudelänge wird auf maximal 37 m begrenzt.

Im übrigen Gebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO im Sinne der offenen Bauweise zur vollständigen Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Eintrag in der Planzeichnung zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO festgesetzt.

Die Tiefgaragengeschosse (Sockelgeschosse) der Bauabschnitte BA2 und BA3 müssen nach Eintrag in der Planzeichnung gemäß Baulinie „Sockelgeschoss“ von der Baulinie „Obergeschoss“ zurücktreten.

##### **1.4.1 Terrassen, Loggien, 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 1,50 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,00 m beträgt.

##### **1.4.2 Nebenanlagen**

Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) Bau NVO im gesamten Plangebiet an allen Park- und Stellplätzen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

Nebenanlagen für öffentlich genutzte Kindertageseinrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO).

Eine Paket-Packstation ist ausnahmsweise als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO).

Nebenanlagen (Pergola) zwischen dem östlichen Gebäude Bauabschnitt BA 2 und dem westlichen Gebäude Bauabschnitt BA 3 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO).

Anlagen für Müllbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Untergeschossen zulässig (§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO). Davon ausgenommen ist die Aufstellung der Müllbehälter am Abfuhrtag entlang der umliegenden Straßen (Sickenhäuser Straße, Justinus-Kerner-Straße und Gellertstraße).

##### **1.4.3 Abstandsflächen (§ 9 (1) 2a BauGB i.V.m. § 6 (3) Nr. 2 LBO)**

Für eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Gebäudes mit der Bezeichnung „Kinderbetreuungseinrichtung EG und 1.OG“ in Bauabschnitt BA 1 (nach Eintrag in der Planzeichnung) sind Überschneidungen der Abstandsflächen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses mit den Abstandsflächen der benachbarten Gebäude ausnahmsweise zulässig. Ein lichter Abstand von mindestens 5 m zwischen den Gebäuden muss gewahrt bleiben.

#### **1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB) i.V.m. § 12 und § 23 (5) BauNVO)**

Offene Stellplätze, Car-Sharing-Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten für

Tiefgaragen sind außer in den gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt im gesamten Gebiet zulässig.

## **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 Vermeidungs- (V) und Ersatzmaßnahmen (E) im Geltungsbereich des Bebauungsplans**

V1 - Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten:

Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brut- und Nistzeiten zulässig.

V2 – Baufeldräumung:

Um eine Gefährdung von potenziell aus der Umgebung in das Plangebiet einwandernden Haselmäusen auszuschließen, soll eine Baufeldfreiräumung nur bei Temperaturen über ca. 10 °C erfolgen.

V3 - Abbruch südlicher Gebäudebestand mit Quartiersmöglichkeiten spaltenbewohnender Fledermausarten:

Der Abbruch des südlichen Gebäudebestands darf nur bei starkem Frost oder nach vorheriger Inspektion auf Besatz von Fledermäusen durch Experten erfolgen. Das Ergebnis der Inspektion muss den zuständigen Fachbehörden vorgelegt werden (ökologische Baubegleitung).

V4 - Markierung Lärmschutzglaselemente

Zur Ermöglichung der Hinderniserkennung für Vögel, müssen die Lärmschutzglaselemente (vgl. Ziffer 1.2.1 und 1.8) wahlweise aus nicht transparentem Material (z.B. Milchglas) bestehen oder bei lichtdurchlässigem Glas ein kontrastreiches Punkt-oder Strichmuster (lineare Markierungen: Linienstärke mind. 3 mm (horizontal) bzw. 5 mm (vertikal), Deckungsgrad mind. 15 %; Punktraster: bei Punktdurchmesser <30 mm Deckungsgrad 25 %, bei >30 mm Deckungsgrad 15 %) aufweisen. Das Glas darf einen Außenreflexionsgrad von max. 15 % aufweisen.

### **1.6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- (V) und Ersatzmaßnahmen (E) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

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

Um den Verlust von Nistmöglichkeiten für den Haussperling auszugleichen, sind folgende Nisthilfen in der Nähe des Plangebietes vor Beginn der Abbrucharbeiten der Bestandsgebäudeanzubringen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

2x Sperlingskoloniehäuser

E2 - Ersatzmaßnahme zur Schaffung von Fortpflanzungsstätten für Fledermausarten:

Potenzielle Quartiere am südlichen Gebäudebestand sind durch das Anbringen der folgenden Ersatzquartiere an geeigneten Gebäuden in der Umgebung oder im Quartier auszugleichen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

5x Fledermausflachkästen

Der Nachweis der erfolgreichen Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

### Umwelt- und Insektenfreundliche Beleuchtung:

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

### 1.6.3 Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück selbst zu versickern oder zwischen zu speichern und gedrosselt in das Kanalsystem einzuleiten. Die Zwischenspeicherung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers kann insbesondere durch begrünte Dachflächen und begrünte Innenhöfe erfolgen.

Über Tiefgaragen außerhalb der Wege- und Platzflächen ist eine Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m herzustellen. Im Mittel sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Wege- und Platzflächen mit einer Erdüberdeckung von 0,80 m herzustellen. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

Die zulässigen Abflussmengen und ggf. erforderlichen Rückhaltevolumen sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtentwässerung Reutlingen abzustimmen.

### 1.7 Geh- und Fahrrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

#### gr/ffr:

Die im zeichnerischen Teil mit gr/ffr festgesetzten Flächen, sind jeweils zu Gunsten der Stadt Reutlingen zum Zwecke der Nutzung der Allgemeinheit für Fußgänger mit Gehrechten und Fahrrechten für Fahrradfahrer zu belasten. Geringfügige Lageabweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

Der Bereich der Flächen gr/ffr ist von motorisiertem Individualverkehr freizuhalten. Davon ausgenommen sind Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

#### gr/fr:

Die im zeichnerischen Teil mit gr/fr festgesetzten Flächen, sind jeweils zu Gunsten der Stadt Reutlingen zum Zwecke der Nutzung der Allgemeinheit mit Fahrrechten und Gehrechten für Fußgänger zu belasten. Geringfügige Lageabweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

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

In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 20. April 2017 mit Ergänzung Anlagen 9 und 10 vom 21. Februar 2018 wurden die Schalleinwirkungen (Straßenverkehrs- und Gewerbelärm) auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Schallimmissionen rechnerisch ermittelt und beurteilt.

#### Lärmpegelbereiche (LPB)

Über die Lärmpegelbereiche (LPB) kann der erforderliche passive Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume bemessen werden. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm mindestens gemäß DIN 4109 zu bemessen.

Insbesondere sind dabei 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,
- mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V,
- mindestens 50 dB(A) für Lärmpegelbereich VI

aufweisen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche (LBP; Isophonen-Linien). Im Einzelfall darf bei der Bemessung der resultierenden Schalldämmmaße ein geringerer als der genannte Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird. Dies kann insbesondere für die Gebäude in den Bauabschnitten BA1 und BA4 Anwendung finden, wenn die lärmabschirmende Riegelbebauung der Bauabschnitte BA2 und BA3 ausgeführt und nachgewiesen werden (siehe schalltechnische Untersuchung). Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

### Lärmschutzmaßnahmen (LSM)

- Zwischen der Bebauung der Bauabschnitte BA2 und BA3 wird ein Lärmschutzglaselement (Lärmschutzglaswand) nach Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Das Lärmschutzglaselement muss eine Höhe von mindestens 13 m gemessen ab ihrer Oberkante bei 393 m ü. NN aufweisen und bündig mit den jeweils seitlichen Gebäuden abschließen (Oberflächenausprägung siehe Ziffer 1.6.1, V4).
- Ohne Bebauung werden im gesamten Plangebiet nächtliche Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm von über 45 dB(A) ermittelt. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm an Gebäudefassaden für Schlafräume sind geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. passive Außendurchlasselemente) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109 weiterhin erfüllt werden. Falls innerhalb der in Anlage 10 der schalltechnischen Untersuchung gekennzeichneten Fläche mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 60 dB(A) schutzbedürftige Aufenthaltsräume errichtet werden und keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade besteht, ist der erforderliche Schallschutz durch:
  - baulichen Schallschutz an Außenbauteilen oder
  - die Installation von nicht offenbaren Fensternsicherzustellen. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass in Schlafräumen durch geeignete Maßnahmen ein Innenpegel von 30 dB(A) im Nachtzeitraum nicht überschritten wird.
- Um für geplante Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten, sind innerhalb der in Anlage 9 der schalltechnischen Untersuchung gekennzeichneten Fläche mit Beurteilungspegeln über 64 dB(A) im Tagzeitraum, geeignete bauliche Vorkehrungen (wie bspw. verglaste Vorbauten/Loggien) zu treffen, die sicherstellen, dass ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Um Pegelerhöhungen durch Reflexionen zu minimieren, können an den Decken der Außenwohnbereiche (ausgenommen Decken der Außenwohnbereiche Dachgeschosse Bauabschnitt BA2) jeweils schallabsorbierende Elemente mit einem Absorptionsgrad von mindestens  $\alpha = 0,6$  installiert werden. Zusätzliche bauliche Maßnahmen an Außenwohnbereichen können ihrerseits wiederum schallabschirmend vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wirken.

Abweichungen von den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen (LSM) können zugelassen werden, wenn durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass:

- an konkreten Gebäudefassaden von Schlafräumen keine zusätzlichen Lüftungseinrichtungen erforderlich sind, da (bspw. durch Abschirmung von vorgelagerter Bebauung) ein nächtlicher Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm von < 45 dB(A) ermittelt wird.
- an konkreten Gebäudefassaden von Schlafräumen kein baulicher Schallschutz an Außenbauteilen oder keine Installation von nicht öffnbaren Fenstern erforderlich wird, da (bspw. durch Abschirmung von vorgelagerter Bebauung) ein nächtlicher Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm von < 60 dB(A) ermittelt wird.
- innerhalb der gemäß Anlagen 9 und 10 der schalltechnischen Untersuchung gekennzeichneten Flächen mit Beurteilungspegeln von über 64 dB(A) im Tagzeitraum für geplante Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) geeignete bauliche Maßnahmen (wie bspw. verglaste Vorbauten/Loggien) durchgeführt werden, die sicherstellen, dass ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

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

### **1.9.1 Pflanzbindung (pfb): Einzelbäume**

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

Bei Abgang eines Baumes ist an gleicher Stelle jeweils ein hochstämmiger gleichartiger Baum oder ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste (Ziffer 3.1, Pflanzliste 1) mit Stammumfang von mindestens 25-30 cm wieder zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **1.9.2 Pflanzgebot (pfg) 1 - Einzelbäume entlang Sickenhäuser Straße, Gellertstraße und Justinus-Kerner-Straße**

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten entlang der Sickenhäuser Straße, Gellertstraße und Justinus-Kerner-Straße ist jeweils ein mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste (Ziffer 3.1, Pflanzliste 1) mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Baumstandorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.

### **1.9.3 Pflanzgebot (pfg) 2 – Einzelbäume im Quartier**

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten entlang der Wohn- und Quartiersstraßen sowie in den Wohnhöfen der Bauabschnitte BA 1 und BA 4 ist jeweils ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste (Ziffer 3.1, Pflanzliste 2) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte müssen einen Erdanschluss erhalten. Die im Plan dargestellten Baumstandorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.

#### 1.9.4 Pflanzgebot (pfg) 3 - Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabholflächen, Freisitze, Spielflächen und Terrassen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Ziffer 3.1, Pflanzliste 3) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

In den Wohnhöfen der Bauabschnitte BA1 bis BA4 sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> Wohnhof mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Quartiersstraße (Alice-Harburger-Straße) sind gesamt mindestens 750 m<sup>2</sup> als Grünflächen anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen (siehe Ziffer 1.9.3) und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für jedes Baugrundstück ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste (Ziffer 3.1, Pflanzliste 2) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume gemäß Pflanzgebot pfg 1 und 2 können angerechnet werden.

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind zu begrünen und mit einer Substratschicht gemäß Ziffer 1.6.3 zu bedecken.

#### 1.9.5 Pflanzgebot (pfg) 4 - Dachbegrünung

Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten sowie mit Insektenfutterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 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 zulässig.

#### **2.1.2 Dachdeckung**

Siehe Ziffer 1.9.5 Pflanzgebot (pfg) 4 – 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 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur an der Stätte der Leistung bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und nur bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.

Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist nicht zulässig.

### **2.3 Stellplätze**

Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgelegt.

Im Übrigen gilt die „Satzung zur Änderung der Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“ vom 19.12.1996, geändert am 30.06.2011 der Stadt Reutlingen.

### 3. Hinweise/Empfehlungen

#### 3.1 Freianlagen und Bepflanzung

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

##### Pflanzliste 1

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

##### Pflanzliste 2

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia, Sorbus aucuparia var edulis
Speierling	Sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Apfel	Malus domestica
Birne	Pyrus communis
Pflaume/Zwetschge	Prunus domestica
Hafer schlehe	Prunus fruticans
Haferpflaume	Prunus domestica ssp insititia

##### Pflanzliste 3

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Haferpflaume	Prunus domestica ssp insititia
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa Canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Auf die Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. wird verwiesen.

#### 3.2 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (Oberflächenwasser)



Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet des ehemaligen Irtenbachs. Daher ist bei Starkregenereignissen mit einem Oberflächenabfluss aus den nordwestlich gelegenen Flächen zu rechnen.

### **3.3 Müllentsorgung**

Die Anlieger müssen am Abfuhrtag die Müllbehälter entlang der umliegenden Straßen (Sickenhäuser Straße, Justinus-Kerner-Straße und Gellertstraße) zur Abholung außerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen und der Flächen mit Geh- und Fahrradfahrrecht bereitstellen. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge ist sicherzustellen.

### **3.4 Bodenschutz / Geologie**

Auf Grundlage vorhandener Geodaten liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Tonsteinen des Unterjuras, den Gesteinen der Posidonienschiefer-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit Ölschiefersteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Ggf. sollte wegen möglicher Verschlechterung der Baugrundeigenschaften auf eine Versickerung verzichtet werden.

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 empfohlen.

### **3.5 Altlasten und Kampfmittelbeseitigung**

Das Flurstück 7991 wird mit der Objektnummer 2190 als „B-Fall mit Entsorgungsrelevanz“ im Kataster geführt, d. h. belassen bis zur Wiederaufnahme. Über einen längeren Zeitraum wurde mit Schadstoffen umgegangen und die damit verbundenen Betriebs-, Bewirtschaftungs- und Verfahrensweisen können zu Schadstoffeinträgen in den Boden bzw. das Grundwasser geführt haben (Kunststoffherstellung und -verarbeitung, Fe-Metallverarbeitung und Maschinenbau von 1970 bis 1992). Bei Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, kann organoleptisch auffälliges Aushubmaterial anfallen, das einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung bedarf. Erhöhte Entsorgungskosten können somit nicht ausgeschlossen werden. Im Dezember 2017 wurden die Flurstücke 7991, 7991/3, 7991/4, 7991/5 und 7991/6 neu bewertet und werden nun mit der Objektnummer 4868 geführt. Hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Mensch ist der Standort mit B Nex (Belassen – Neubewertung bei Änderung der Exposition) bewertet. Es wurden erhöhte Nickelgehalte im Untergrund festgestellt. Im Laufe der Umsetzung des Bebauungsplans wird zu prüfen sein, inwieweit diese Auswirkung auf die geplante Nutzung haben (Prüfung der tatsächlichen Expositionsverhältnisse).

Durch die Kriegseinwirkungen in den Jahren 1944/1945 können sich entsorgungsrelevante Restverunreinigungen im Stadtgebiet Reutlingens befinden. Unmittelbar außerhalb des Bebauungsplangebietes sind zwei Bombeneinschläge mit 50-Meter-Radius und im Südwesten außerhalb des

Bebauungsplangebietes sind sechs Einschläge bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart (KMBD) oder ein autorisiertes, zertifiziertes Ingenieurbüro die einzig berechtigten Institutionen sind, die im Vorfeld und ggf. vor Ort das Gefahrenpotenzial beurteilen dürfen. Informationen sind beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 62, Kampfmittelbeseitigungsdienst unter [www.rp.baden-wuerttemberg.de](http://www.rp.baden-wuerttemberg.de) erhältlich. Auf den „Leitfaden für Baustellenpersonal“ wird an dieser Stelle hingewiesen.

### **3.6** 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.

### **3.7** Staubvermeidung bei Abbrucharbeiten

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

### **3.8** Leitungsträger

Im Plangebiet befinden sich Leitungsanlagen der FairNetz Reutlingen und der Deutschen Telekom. Bei Bautätigkeiten müssen diese berücksichtigt werden. Die Baumaßnahmen sind abzustimmen.

### **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. 3 ha**

## **6. Aufhebung bestehender Festsetzungen**

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

- Teilbereich des Bebauungsplans „Gellert- / J. Kerner- / Sickenhäuser Str.“, Gemarkung/ Flur Reutlingen, in Kraft 22.05.1992