

Textteil vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Robert-Bosch-Straße / Sondelfinger Straße'
13.11.2018

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 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. | S. 65, 73)

Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben. Die Planunterlagen vom Büro PWS vom 07.05.2018 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

Zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Einschränkung der zulässigen Nutzungen (§ 9 (2) BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie Gebäudehöhe (GH) werden im zeichnerischen Teil festgesetzt. Es handelt sich jeweils um Maximalwerte.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe BZH, die mit 391,90 m ü. NN festgelegt wird, und dem oberen Abschluss der Wand (i.d.R. OK Flachdach-Attika). Die Gebäudehöhe darf gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise durch technische Aufbauten um maximal 2,00 m auf höchstens 10% der Dachflächen überschritten werden, sofern die Aufbauten einen Mindestabstand von 2,00 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Nach Eintrag in der Planzeichnung.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

- 1.2.3 **Geschoßflächenzahl**
 Nach Eintrag in der Planzeichnung.
 Die zulässige Geschossfläche ist gemäß § 21a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- 1.3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 Es gilt die geschlossene Bauweise gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil.
- 1.4 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 Auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich soll die Straße gestalterisch und durch verkehrsrechtliche Anordnung in einen verkehrsberuhigten Bereich im Sinne des § 42 Abs. 4a StVO umgewandelt werden.
- 1.5 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkierungsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 Auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkierungsfläche sind öffentliche Parkplätze zulässig. Die Stellplätze können auch für Carsharing-Stationen zur Verfügung gestellt werden. Zulässig sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Diese können auch auf dem angrenzenden Gehweg installiert werden, sofern den Fußgängern eine lichte Gehwegbreite von mindestens 2 m verbleibt.
- 1.6 **Garagen / Carports, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)**
 Oberirdische Garagen / Carports sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Tiefgaragen einschl. Ein- und Ausfahrtsbereiche, sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind nur in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich an der Sondelfinger Straße zulässig.
- 1.7 **Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**
 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III, IV und V festgesetzt. Im Übrigen gilt die Schalltechnische Untersuchung vom 26.04.2018.

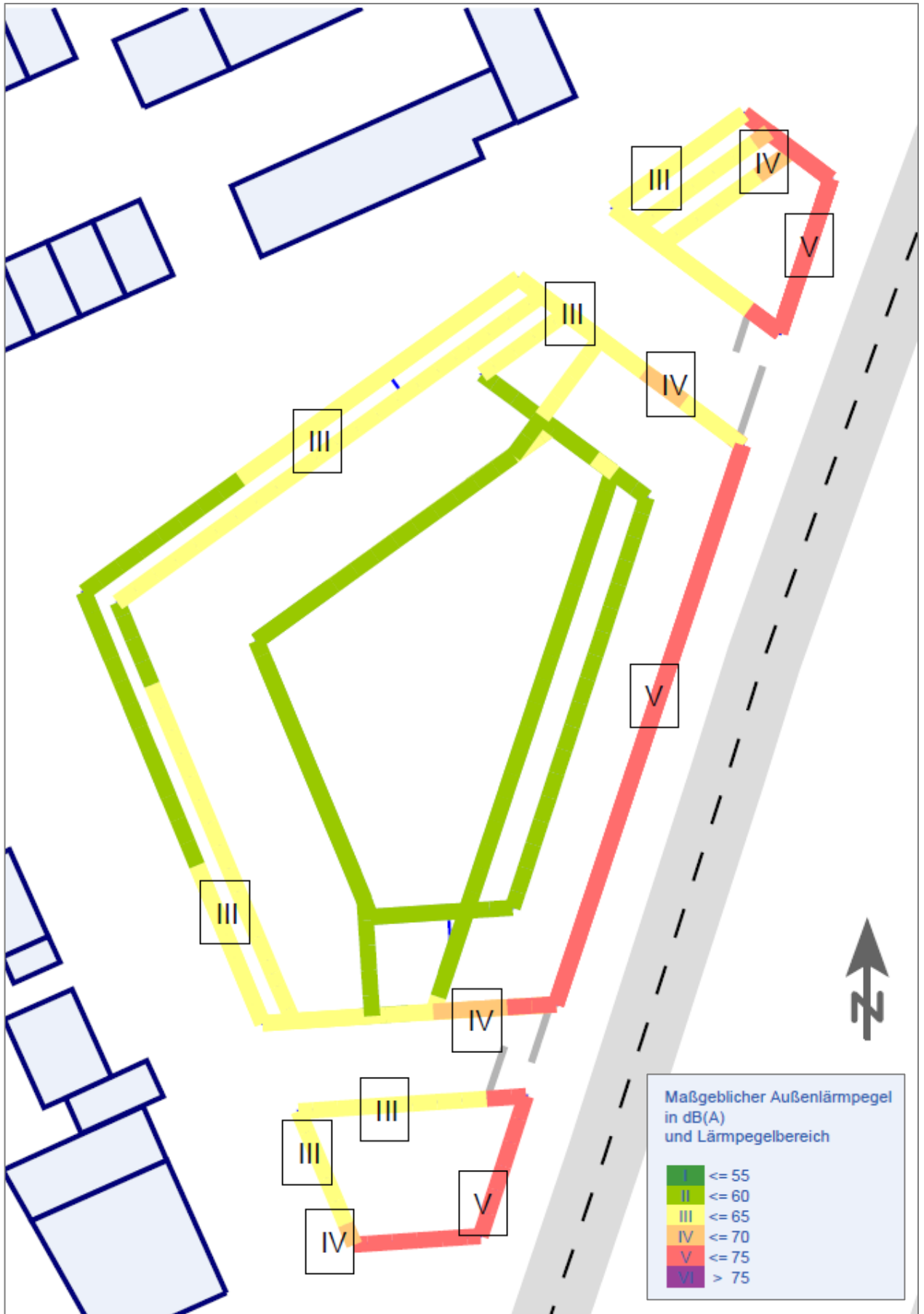
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zwischen den Gebäuden versetzte Lärmschutzwände zu errichten. Die Wandhöhe der Lärmschutzwände beträgt bei den beiden nördlichen Wänden 4 Geschosse, bei den beiden südlichen Wänden 3 Geschosse. Die Wände müssen damit jeweils mindestens die Höhe der benachbarten Punktgebäude aufweisen. Insbesondere in Bezug auf die Luftschalldämmung muss sichergestellt sein, dass die Anforderungen aus der Ergänzung zum Lärmgutachten vom 24.07.2017 und 26.04.2018 erfüllt werden. Besondere Anforderungen an die Schallabsorption ergeben sich demnach nicht.

Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend den gekennzeichneten Fassaden nach Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.

Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016), deren natürliche Belüftung ausschließlich an Fassaden erfolgen kann, die mit Lärmpegelbereich III oder höher gekennzeichnet sind, sind mit einer mechanischen, schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten.

Mauerkästen von Dunstabzügen in Küchen sind schallgedämmt auszuführen, sofern sie sich an Fassaden mit LPB IV oder höher befinden.

Schutz des Außenwohnbereichs: Im Lärmpegelbereich V dürfen keine offenen bzw. nicht abgeschirmte Balkone errichtet werden.



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Von den genannten Festsetzungen kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärm-

belastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren und der Mindestschallschutz sichergestellt ist.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens nach DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) zu erbringen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Maßnahmen für den Artenschutz

Gehölzentfernung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit

Damit es zu keiner unbeabsichtigten Tötung von Einzeltieren nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG durch die Planung kommt, muss die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden [§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG]. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist der Nachweis durch einen Fachgutachter zu erbringen, dass durch die Eingriffe keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Nisthilfen für Vögel

Für Höhlenbrüter sind 6 Nisthilfen an den Neubauten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und zu kontrollieren. Dabei sind Nisthilfen mit unterschiedlich großen Einfluglöchern zu verwenden (2,6 - 4,5 cm). Die Auswahl und Platzierung der Nisthilfen muss in Zusammenarbeit mit Fachleuten erfolgen und ist zu dokumentieren. Der Nachweis ist spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Bis zur Errichtung der Gebäude und Fertigstellung der Grünanlagen sollen die Nistkästen bereits für die Brutsaison 2018 im Gehölzbestand angebracht werden.

Weiterhin sind 4 Nisthilfen für Halbhöhlen- und Gebäudebrüter (Mauersegler, Rauch- und Mehlschwalbe, etc.) an den neuen Hochbauten anzubringen. Nisthilfen für Fledermäuse

An den Fassaden der Gebäude sind vier Fledermausflachkästen aus aufgerautem Material (Holz oder Holzbeton) anzubringen. Alternativ können die Nisthilfen in der Fassade versenkt werden.

Die Flachkästen sollen bereits 2018 an umliegenden Gebäuden oder im Gehölzbestand angebracht werden. Bei Fertigstellung der Gebäude können diese dann durch die Flachkästen an den neu errichteten Gebäuden ersetzt werden.

Die Auswahl und Platzierung der Nisthilfen muss in Zusammenarbeit mit Fachleuten erfolgen, sie ist zu dokumentieren und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Reptilienschutzzaun

Entlang der Sondelfinger Straße ist auf etwa 200 m Länge ein temporärer durchgängiger Reptilienschutzzaun (Folienzaun) aufzustellen, um eine Einwanderung von Reptilien von den Bahngleisen in das Planungsgebiet zu verhindern. Dieser Zaun ist bis zum Abschluss der Baumaßnahmen in seiner Funktion aufrecht zu erhalten, Nach Beendigung der Baumaßnahmen kann der Zaun wieder entfernt werden. Der Auf- und Abbau ist durch einen Fachgutachter zu dokumentieren und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Amphibienschutzzaun

Um die Rückwanderung von Amphibien zu ihren vermuteten Winterverstecken zu verhindern und somit ein erhöhtes Tötungsrisiko von Einzeltieren während der Bauphase zu vermeiden, ist ein temporärer Amphibienschutzzaun auf etwa 60 m Länge entlang des mit Gehölzen bestandenen Privatgrundstücks im Nordwesten der Robert-Bosch-Straße anzubringen. Der Zaun ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu errichten, solange sich die Tiere in ihren Sommerquartieren im Bereich des Gartenteiches aufhalten (Juni - September). Nach Fertigstellung der Gebäude und der umgebenden Grünflächen kann der Zaun wieder entfernt werden. Der Auf- und Abbau ist durch einen Fachgutachter zu dokumentieren und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- 1.8.2 Versickerung von Niederschlagswasser
Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen ist ausschließlich mit Pflaster mit einem offenen Fugenanteil von mindestens 20 % zulässig.
Anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht versickert werden kann, darf nur verzögert in den öffentlichen Kanal (Mischsystem) eingeleitet werden.
Ein Anschluss von Drainagen an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
- 1.8.3 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.
- 1.8.4 Begrünung der Tiefgarage
Unterirdische bauliche Anlagen bzw. Tiefgaragen, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege oder Auf- und Abstellflächen, z.B. für die Feuerwehr, sind mit einem Gesamtaufbau von mindestens 60 cm Oberboden zu bedecken und intensiv mit heimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Für im Bereich von Tiefgaragen vorgesehene Baumpflanzungen ist der Oberboden-Aufbau durch Aufkantungen auf mindestens 100 cm zu erhöhen. Für die Begrünung sind nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der Pflanzenliste (Punkt 4.10) sowie gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zulässig.
- 1.8.5 Fassade
Die Fassaden sind in heller Farbgebung bzw. mit hohem Albedowert auszuführen, um die Aufheizung der Gebäude und der Umgebung gering zu halten.
- 1.9 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)
- 1.9.1 Pflanzgebot 1 – Sträucher
Freiflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege oder Auf- und Abstellflächen, z.B. für die Feuerwehr, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Strauchpflanzungen sind Gehölze mindestens 2x verpflanzt mit Ballen mit einer Höhe von 100–150 cm zu verwenden. Für die Gehölze sind nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der Pflanzenliste (Punkt 4.10) aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zulässig.
- 1.9.2 Pflanzgebot 2 – Einzelbäume
Entlang der Sondelfinger Straße und der Robert-Mayer-Straße sind in der Planzeichnung Baumstandorte festgesetzt. Hier sind heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 18-20 cm). Für die Bäume sind nur Gehölze entsprechend der Pflanzenliste (Punkt 4.10) zulässig.
- 1.9.3 Pflanzgebot 3 - Dachbegrünung
Die Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Für die Begrünung ist nur gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zulässig.
- 1.9.4 Pflanzgebot 4 - Grünflächen
Die nicht für Feuerwehraufstellflächen, Zufahrten und Wege notwendigen Flächen sind mit gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern zu begrünen, sofern nicht eine Strauch- oder Baumpflanzung dagegen spricht. Hierfür ist gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.
- 1.9.5 Pflanzgebot 5 - Fassadenbegrünung
Mindestens die Lärmschutzwände zur Sondelfinger Straße sind mit geeigneten Pflanzen dauerhaft und vollständig zu begrünen. Ein Rankgerüst hierfür ist zulässig.

- 1.10 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
Durch das Vorhaben müssen Leitungen der FairNetz GmbH verlegt werden. Der neue Verlauf wird zwischen GWG, Stadt und FairNetz geklärt. Die Bedingungen bei einer Leitungsverlegung unter Ziff. 4.9 – Hinweise, sind dabei zu beachten.

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

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

2.1.1 Dächer

Zulässig sind nur extensiv begrünte Flachdächer. Der Aufbau der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen, siehe Pflanzgebot, Ziff. 1.9.3.

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen) sind nur zulässig, wenn dadurch die übrigen Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung) nicht negativ tangiert werden.

2.1.2 Dachdeckung

Die Verwendung unbeschichteter Metalle wie Kupfer, Zink und Blei zur Dacheindeckung ist unzulässig.

- 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Stellplätze

Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohnung 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. Kennzeichnung

3.1 Bodenschutz/ Altlasten

Das Flurstück 6838 wird im Altlastenkataster mit „B-Entsorgungsrelevanz“ als AS 2203 Sondelfinger Straße 71 geführt (ehem. ESSO- bzw. Freitank Schwaben-Tankstelle). 1993 wurde die Tankstelle aufgegeben. Ende 1995 wurde die Tankstelle vollständig abgerissen und die beiden vorhandenen 13.000-Liter-Tanks ausgebaut. Insgesamt wurden 114 t kontaminiertes Erdreich der Verwertung zugeführt. Bei Untersuchungen im Jahr 2000 im Vorfeld einer geplanten Neubebauung konnte lediglich noch leicht verunreinigtes Material festgestellt werden. Es ergaben sich somit keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast nach §3 Abs. 1 BBodSchV. Bei Baumaßnahmen mit Eingriff in den Untergrund sind aber erhöhte Entsorgungskosten nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahme das Vorgehen mit dem Landratsamt abzuklären.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) und des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die zuständige Behörde unverzüglich zu verständigen. Beim Rückbau der baulichen Anlagen sind die anfallenden Massen einer gesonderten Entsorgung (Verwertung/ Beseitigung) zuzuführen.

4. Hinweise / Empfehlungen

4.1 Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Grundwasserableitungen in ein Oberflächengewässer bedürfen grundsätzlich einer behördlichen Zulassung, ggf. kann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden. Grundwasser darf nicht direkt in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

- 4.2 Regenwasserrückhaltung und Entwässerung
Um das Oberflächenwasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, Bodenversiegelungen auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Regenwasserrückhaltung wird die Anlage von Zisternen, Mulden und Sickerpackungen empfohlen.
- 4.3 Geologie
Nach Angaben des LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von bituminösen Ton- und Mergelsteinen (Ölschiefer) der Posidonienschiefer- und der Jurensismergel-Formation des Unterjuras und der Opalinuston-Formation des Mitteljuras (bekannt als Lias epsilon und Lias zeta).
Zudem ist im Plangebiet ggf. mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen zu rechnen. Bei einer Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
Für den Baugrund gilt, dass mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, zu rechnen ist. Es besteht grundsätzlich die Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen.
Für Bauvorhaben empfiehlt das LGRB objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro.
- 4.4 Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch künstliche Beleuchtung
Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sollen vermieden werden. Für die Außenanlagen sollen daher insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Empfohlen werden LED-Leuchten im Farbton warm-weiß, sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Eine Beleuchtung von Gehölzen ist zu vermeiden. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz wird verwiesen.
- 4.5 Kampfmittelbelastung
Es besteht die Möglichkeit, dass sich durch die Kriegseinwirkungen in den Jahren 1944/1945 noch entsorgungsrelevante Restverunreinigungen auf dem Flurstück befinden. Das Flurstück befindet sich in einem stark bombardierten Bereich, Gebäude wurden bombardiert, Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden. Nur der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) oder ein autorisiertes, zertifiziertes Ingenieurbüro sind die berechtigten Institutionen, die im Vorfeld und ggf. vor Ort das Gefahrenpotenzial beurteilen dürfen. Weitere Informationen sind beim Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 16) erhältlich.
- 4.6 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
- 4.7 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)
Der Grundstückseigentümer hat folgende Vorgänge auf seinem Grundstück zu dulden: Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Betonabstützungen der Straßenrandeinfassungen.
- 4.8 Versorgungseinrichtungen der FairNetz GmbH

Im Bebauungsplangebiet befinden sich bereits Versorgungseinrichtungen der FairNetz GmbH, die im Bestand zu beachten und ggf. zu sichern sind. Im genannten Gebiet sind folgende Anlagen und Leitungen mit Nebeneinrichtungen vorhanden:

- Gasnetzversorgungsleitungen und Trinkwasserversorgungsleitungen
- Trinkwassertransportleitung
- Netzanschlussleitungen Gas, Wasser und Strom
- Vorabeslegung Strom, Stromversorgungsleitungen 0,4-kV und 10-kV
- Beleuchtungskabel, Straßenbeleuchtungsmast, TK-Leerrohr, Fernmeldekabel

Bei größeren und besonderen Bauvorhaben ist rechtzeitige Kontaktaufnahme hinsichtlich der Versorgungs- und Netzanschlussmöglichkeiten wichtig, da in aller Regel höhere Anschlussleistungen für die Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgung notwendig sind.

Besonderen Bedingungen und Anforderungen:

- Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Gebäude müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu unseren Leitungen haben. Baugruben sind so anzulegen, dass unsere Leitungen keinen Gefährdungen durch Erdbewegungen ausgesetzt sind.
- Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Leitungen haben. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind besondere Schutzmaßnahmen zu den Versorgungsleitungen zu treffen, die mit der FairNetz GmbH abzustimmen sind. Das DVGW-Hinweisblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen“ ist einzuhalten.
- Parallel über Leitungen dürfen keine Randsteine verlegt werden. Insbesondere darf kein Randstein auf eine Straßenkappe gebaut werden. Über den Leitungen dürfen sich keine Straßeneinläufe, Schächte oder Ähnliches befinden.
- Das Setzen von Zaunsäulen, Schildern und ähnlichen Einbauten im Bereich von Leitungstrassen ist unzulässig.
- Geländeneuveränderungen bzw. Straßenniveauperänderungen sind grundsätzlich nicht gestattet. Geringfügige Veränderungen bedürfen unserer Zustimmung. Unter den Leitungstrassen dürfen keine Hohlräume bzw. Bauwerke, wie z. B. Tiefgaragen, errichtet werden.
- Vor dem Abriss von Gebäuden müssen bestehende Hausanschlussleitungen auf Kosten des Antragstellers abgetrennt werden. Der Antrag auf Trennung der Anschlussleitung vom Versorgungsnetz ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu stellen.
- Befinden sich besondere Anlagen, wie z. B. Ortsnetzstationen oder Armaturengruppen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sind besondere Abstimmungen und ggf. Vereinbarungen erforderlich, um den Bestand und damit die Versorgung aufrechtzuerhalten.

Die Schutzstreifenbreiten für Leitungen ergeben sich aus nachfolgender Tabelle (die Leitung bildet die Mittelachse):

Bezeichnung	Nenndruck/ Spannung	Schutzstreifenbreite der Leitung in m
Erdgasleitung	bis 4 bar	3
Erdgasleitung	über 4 bar	6
Trinkwasserleitungen		3
Fernmeldekabel, Beleuchtungskabel		3
Stromkabel	bis 110 kV	3
Stromfreileitungen	kleiner 110 kV	vorhabenspezifische Festlegung

Liegen mehrere Leitungen parallel in einer Trasse, so gilt für die Ermittlung des Schutzstreifens jeweils die äußerste Leitung.

4.9 Immissionsschutz (Lärm)

Die DIN 4109 kann beim Bürgerbüro Bauen der Stadt Reutlingen im Rathaus, Marktplatz 22, 72764 Reutlingen, während der Dienststunden eingesehen bzw. kostenpflichtig z.B. bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

4.10 Pflanzliste zu den Pflanzgeboten unter Abschnitt 1.9 sowie für die Begrünung der Tiefgarage

Außenanlagen einschließlich Innenhof

Mehlbeere (Sorbus aria)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)

Bäume entlang der Sondelfinger Straße und der Robert-Mayer-Straße

Mehlbeere (Sorbus aria)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)

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

6. Fläche des Plangebietes ca. 0,62 ha

7. Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

- Bebauungsplan „Bebauungsplanänderung Parz. 6838“ in Kraft am 04.08.1965, Reg. Nr. V-93