Textlicher Teil Bebauungsplan „Jugendtreff Ohmenhausen“ Stand: 08.04.2019

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 30.11.2017 bzw. 01.01.2018
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Fläche für Gemeinbedarf – Jugendtreff gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

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

1.2.1 Grundfläche GR (§ 19 BauNVO)
Höchstzulässige Grundfläche maximal 200 m² nach Eintrag in der Planzeichnung.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
Es ist nach Eintrag in der Planzeichnung maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Zulässig ist offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

1.5 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte lr-Fläche ist mit folgendem Leitungsrecht zu belasten:
Leitungsrecht von 5 m Breite zugunsten der Stadt Reutlingen und der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) zum Einlegen und zur Unterhaltung von Abwasserleitungen. Die Errichtung von Gebäuden, eine Auffüllung über 1 m sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen im Bereich des Leitungsrechts sind unzulässig.

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

1.6.1 Pflanzgebote (pfg)
pfg 1: Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer (bis 10° Dachneigung) sind dauerhaft und flächendeckend extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen.

pfg 2: An den in der Planzeichnung eingezeichneten Standorten ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.6.2 Pflanzbindung (pfb)

pfb 1: Flächenhafte Pflanzbindung
Die mit Sträuchern und Bäumen bestockte Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie muss regelmäßig verjüngt werden, um den derzeitigen offenen Sukzessionscharakter zu erhalten und eine weitere Entwicklung zum geschlossenen Hochwald zu verhindern.

pfb2: Bäume
Die Bäume entlang der Hornstraße sind dauerhaft zu erhalten, artgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bäume mit Pflanzbindung sind während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. Bauzäune, vor Beeinträchtigungen zu schützen.

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

1.7.1 Räumung und Rodung
Baufeldräumung und die Rodung von Gehölzen sind grundsätzlich nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

1.7.2 Bauzeitenbeschränkung
Zum Schutz von Brutvögeln sind die Erdbauarbeiten auf die Zeit außerhalb der Brutsaison zu konzentrieren.

1.7.3 Außenbeleuchtung
Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind umweltverträgliche bzw. insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W oder vergleichbare Produkte und LED-Leuchten (Lichttemperatur ca. 3.000 K) sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Eine Außenbeleuchtung soll so angeordnet werden, dass die Gehölzränder östlich und südlich des Gebäudes nicht mit Streulicht belastet werden. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz wird verwiesen.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und ihre Zuordnung (§ 9 (1a) BauGB)
Neben den planinternen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs (siehe Ziffern 1.6 und 1.7 des Textteils) ist die folgende zusätzliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Maßnahme 1
Auf dem Flurstück 545, Gemarkung Ohmenhausen, sind im östlichen Bereich als planexterne Ausgleichsmaßnahme sechs Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Plan).

Diese Maßnahme wird dem Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

2. Hinweise/Empfehlungen

2.1 Geologie
Der Planungsbereich befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Achdorf-Formation, der Opalinuston-Formation und der Posidonienschiefer-Formation. Durch das nördlich gelegene Plangebiet verläuft eine geologische Störung.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Bau-

grundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betongangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen.
Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und steilen Böschungen zu Rutschungen.
Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen. Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zu Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2 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 und Regenwassermulden empfohlen.
Die Entwässerung des Plangebiets ist im Mischsystem vorzusehen. Der Anschluss kann grundsätzlich an den Mischwasserkanal in der Hornstraße erfolgen. Ein Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

2.3 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet verläuft ein Beleuchtungskabel. Bei Bauarbeiten muss dieses erhalten bleiben. Im Rahmen von Koordinationsgesprächen ist hierzu der Netzbetreiber, die FairNetz GmbH, einzubeziehen.

2.4 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Fundstellen (Mauern, Brandschichten, Gruben o.ä.) zeigen, ist das Landesamt für Denkmalpflege (RP Stuttgart, Abteilung 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

2.5 Waldabstand

Gemäß § 4 Abs. 3 LBO ist zwischen Gebäuden und dem Wald ein Abstand von 30 Metern einzuhalten.

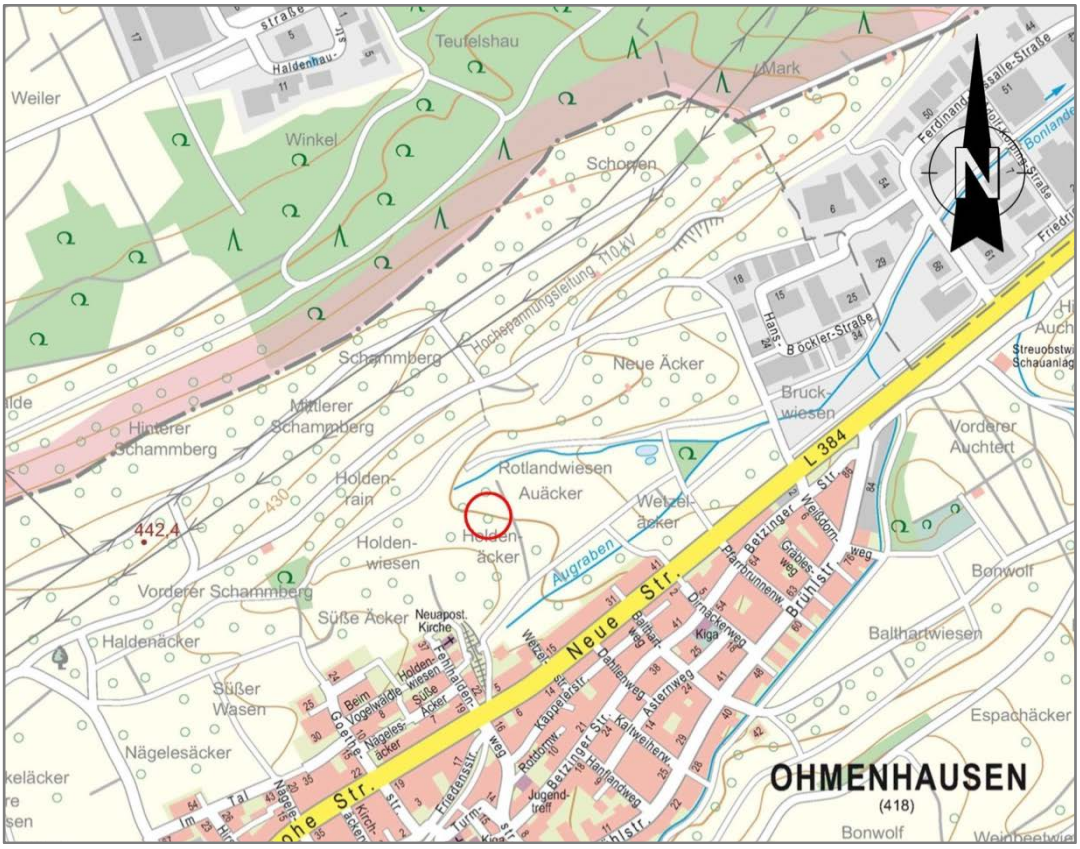
3. Begründung (§ 9 (8) BauGB) / __ der Akten

4. Fläche des Plangebietes ca. 0,34 ha

Übersicht Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme 1 - planexterne Ausgleichsmaßnahme
Pflanzung von sechs Hochstamm-Obstbäumen im östlichen Bereich des Flurstücks 545, Gemarkung Ohmenhausen (siehe Textteil Ziffer 1.8)

Übersichtskarte



Luftbild mit Abgrenzung