

Anlage 1

Zur Vorlage GR-Drucksache Nr:

Textteil Bebauungsplan „Jettenburger Straße / Ruderschlachtweg“ vom 30.09.2019

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), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
m.W.v. 01.08.2019

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

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

1.1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter eines Wettbüros, einer Spielhalle oder Ähnliches im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO)
- Sex-Shops, Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Gewerbliche Zimmervermietung zum Zweck der Wohnungsprostitution

1.1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Für sämtliche zulässigen Nutzungen gilt, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- östlich des Ruderschlachtweg großflächige Einzelhandelsbetriebe
- westlich des Ruderschlachtweg sämtliche Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter eines Wettbüros, einer Spielhalle oder Ähnliches im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO)
- Sex-Shops, Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Gewerbliche Zimmervermietung zum Zweck der Wohnungsprostitution

Fremdkörperfestsetzung

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird zur Besitzstandswahrung vorhandener Wohnnutzung, die nach der vorstehenden Festsetzung nicht bzw. nur als „Betriebsleiterwohnen“ zulässig wäre, bestimmt, dass das auf dem Flurstück 2965/2 errichtete Wohnhaus Jettenburger Straße 44 mit 230 m² Grundfläche und die Wohnung im Gebäude Ruderschlachtweg 1 (Flst. 2967/1) mit 100 m² Nutzfläche zulässig sind. Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind allgemein zulässig, Nutzungsänderungen sind zulässig, wenn Sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, Erweiterungen nur in geringfügigem Umfang.

1.1.3 Sondergebiet Vereinsheim und Jugendtreff

Zulässige Nutzungen:

- Vereinsheim
- Jugendtreff

Ausnahmsweise können auch andere, vergleichbare Nutzungen zugelassen werden.

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

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe (GH) nach Eintrag in der Planzeichnung. Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante Attika, bei Pultdächern die obere Traufe, bei Satteldächern die Firsthöhe. Bezugshöhe ist die vorhandene, natürliche Geländeoberfläche.

Die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet 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.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil.

1.4 Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan werden nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) die Lärmpegelbereiche IV, V und VI festgesetzt. Im Übrigen gilt die Schalltechnische Untersuchung vom 26.04.2018.

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

Der Bauherr hat eine Bestätigung vorzulegen, dass die Lärmschutzvorgaben eingehalten sind.

Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, 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.

Baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind an im Lärmpegelbereich V oder höher liegenden Fassaden nur in abgeschirmter Form zulässig (z.B. als verglaste Vorbau oder Loggia), sofern die zugehörige Wohneinheit nicht bereits über einen ruhigen Außenwohnbereich verfügt.

Von den genannten Festsetzungen kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren und der Mindestschallschutz sichergestellt ist.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens nach DIN 4109 zu erbringen.

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

1.5.1 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.

Für Fledermäuse geeignete Höhlenbäume dürfen nur ab 1. November oder Frosttemperaturen (am besten $< -10^{\circ}\text{C}$) oder nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten gefällt bzw. gerodet werden.

Abriss von Gebäuden

Da das Vorkommen von Gebäudebrütern (u. U. auch Fledermäusen) nicht ausgeschlossen werden kann, sind Gebäude ebenfalls nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzureißen. Ein Abbruch außerhalb dieser Zeit ist nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Ornithologen bzw. Fledermausspezialisten möglich.

Sofern sich die Gebäude als Winterquartier für Fledermäuse eignen, ist auch in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar ein Fledermausspezialist hinzuzuziehen.

Am Gebäude Ruderschlachtweg 4 wurde der Haussperling nachgewiesen. Sollten hier Baumaßnahmen angedacht sein, müssen im Vorgriff als Ersatz Nistkästen aufgehängt werden. Diese Maßnahme ist von einer fachlich qualifizierten Person zu begleiten.

Stare wurden in der Grünanlage und im östlichen Mischgebiet nachgewiesen. Vor diesem Hintergrund ist der alte Baumbestand soweit möglich zu erhalten. Bevor Baumaßnahmen durchgeführt oder Bäumen gefällt werden, sind in Relation zum Eingriff Nistkästen aufzuhängen. Diese Maßnahme ist von einer fachlich qualifizierten Person zu begleiten.

In der Ruine auf Flurstück 330/1 wurde einmalig ein Mauersegler gesichtet. Vor einem möglichen Abriss muss gutachterlich überprüft werden, ob ein Vorkommen tatsächlich

nachweisbar ist und welche Maßnahmen durchzuführen sind. Ggf. sind im Vorgriff und an geplanten Neubauten alternative Nistmöglichkeiten vorzusehen.

Sollten auf dem Bahndamm Reptilien, wie z.B. Zauneidechsen, nachweisbar sein, müsste bei Baufeldräumungen auf den an den Feldweg Flst. 336 angrenzenden Grundstücken ein Reptilienschutzzaun errichtet werden, damit keine Zuwanderung erfolgt.

1.5.2 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 Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 13.09.2012 wird verwiesen.

1.5.3 Rückhaltung, Versickerung und Entwässerung von Niederschlagswasser

Für Neubauten ist eine naturnahe Niederschlagswasserbeseitigung vorzusehen, sofern diese Beseitigung schadlos und verhältnismäßig möglich ist und ihr weder wasserrechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (z.B. Altlasten).

Um das Oberflächenwasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, Bodenversiegelungen auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. So ist die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen ausschließlich mit Pflaster mit einem offenen Fugenteil von mindestens 20 % zulässig.

Zur Regenwasserrückhaltung wird die Anlage von Zisternen, Mulden und Sickerpackungen empfohlen.

Anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht versickert werden kann, darf nur verzögert in den öffentlichen Kanal (Mischsystem) eingeleitet werden. Drainageanschlüsse an einen Misch- oder Schmutzwasserkanal dürfen nicht erfolgen.

1.5.4 Gewässer- und Grundwasserschutz /Dachdeckungen

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

1.6 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)

1.6.1 Pflanzgebot 1 - Einzelbäume

Entlang der Jettenburger Straße und des Ruderschlachtwegs 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). Die Standorte dürfen um 5 m parallel zur Jettenburger verschoben werden.

1.6.2 Pflanzgebot 2 - Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung wird gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ empfohlen.

1.6.3 Pflanzgebot 3 - Grünflächen

Freiflächen, die nicht für bauliche Anlagen, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind zu begrünen.

Tiefgaragen sind mit einem Gesamtaufbau von mindestens 60 cm Oberboden zu bedecken und zu begrünen.

1.6.4 Pflanzgebot 4 - Bäume auf Stellplätzen

Auf Stellplatzflächen ist je angefangener 5 Stellplätze, ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Jeder dieser Bäume ist den der Berechnung konkret zugrundeliegenden Stellplätzen räumlich zuzuordnen. Dadurch sollen die Stellplätze so gegliedert werden, dass rechts und links von jeweils ca. fünf Stellplätzen ein Baum steht.

Zum Schutz des Wurzelbereichs und zur Sicherstellung der arttypischen Entwicklung und Vitalität sind entsprechend große Pflanzbereiche (mind. 3 x 3 m) und/oder Unterflur-Baumroste einzurichten. Die Bäume sind durch Pflege dauerhaft vital zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.6.5 Pflanzbindung (pfb)

In der Planzeichnung mit Pflanzbindung belegte Bäume sind zu erhalten, artgerecht zu pflegen und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu ersetzen (Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 18-20 cm). Bäume mit Pflanzbindung sind während Bauphasen durch geeignete Schutzmaßnahmen, z.B. Bauzäune, vor Beeinträchtigungen zu schützen.

1.7 Verwendungsverbot (§ 9 (1) 23 a) BauGB)

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ist grundsätzlich nicht zulässig. Brennstoffe, bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H), sind zulässig. Zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung ist die Verwendung von leichtem Heizöl (HEL) ausnahmsweise zulässig. Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen für fertigungstechnische Vorgänge, die nur unter deren Einsatz möglich sind, ist ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

1.8 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Ir-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.

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

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

Allgemein zulässig sind nur Satteldächer.

Im Gewerbegebiet sowie in den Misch- und Sondergebieten entlang des Ruderschlachtwegs sind auch begrünte Flach- oder Pultdächer (max. 10 % Neigung) zulässig. Der Aufbau der Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen.

Bei Satteldächern dürfen die Kniestöcke eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.

Satteldächer müssen mit rötlichen, nicht glasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln gedeckt werden.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Die Abmessung von Werbeanlagen auf Gebäuden dürfen höchstens 1/3 der Gebäudebreite und -höhe betragen, die Gesamtfläche darf jedoch maximal 5 % der entsprechenden Fassadenfläche (Dach und Dachaufbauten zählen nicht) betragen. Sie dürfen nicht über den Dachrand bzw. die Traufe hinausragen.

Werbeanlagen mit Leuchtmitteln oder wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Eine Verwechslung der Werbeanlagen mit Bahnsignalen, Signalen und Signalfarben, welche im Straßenverkehr maßgeblich sind sowie Blendungen, sind auszuschließen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.

Je Nutzungseinheit und Gebäudeseite ist ein Stechschild bzw. Ausleger innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abmessungen (Breite/Höhe/Tiefe) dürfen jeweils das Maß von 1 m nicht überschreiten.

2.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§74 (1) 3 LBO)

Bewegliche Abfallbehälter dürfen außerhalb der Gebäude nur aufgestellt werden, wenn sie durch eine Einhausung oder Eingrünung der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt.

3. Kennzeichnung

3.1 Bodenschutz/ Altlasten

Die Objekt-Nr. 1890 (Jettenburger Straße 44) wurde 2005 im Rahmen der Bewertung als „B“ (Entsorgungsrelevanz) eingestuft; es ergaben sich aus gutachterlicher Sicht keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend § 3 Abs. 1 Bundesbodenschutz-Verordnung.

Die Objekt-Nr. 4062 (Jettenburger Straße 46) wurde 2000 mit „B, nach Sanierung“ bewertet: Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist trotz der Teilsanierung mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen; aufgrund von durchgeführten Untersuchungen ist bekannt, dass Restverunreinigungen vorliegen, die aus bautechnischen Gründen nicht entfernt werden konnten.

Im nordwestlichen Randbereich des im vorgesehenen Geltungsbereich liegenden Flurstücks Nr. 430/2 könnte die Altablagerung „Au“ (AA 1765 im BAK) tangiert sein; die genaue Ausdehnung dieser Fläche ist wohl nicht bekannt. Es wurde hier bis etwa 1960 privater Hausmüll und evtl. Klärschlamm abgelagert. Im heutigen Gelände sind keine Auffälligkeiten festzustellen, die abgelagerten Abfälle sind komplett mit Bodenaushub überdeckt worden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Flächen des Bodenschutz- und Altlastenkatasters BAK ist im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamts Reutlingen – Umweltschutzamt – abzustimmen.

4. Hinweise / Empfehlungen

4.1 Geologie

Nach Angaben des LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Gesteinen der Obtususton-, der Arietenkalk- und der Angulatensandstein-Formation sowie deren Verwitterungsböden. 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 Ölschiefergesteinen im Bereich der Arietenkalk-Formation 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.

4.2 Entwässerung

Das Plangebiet „Jettenburger Straße/Ruderschlachtweg“ ist im Mischsystem zu entwässern. Da die vorhandene Kanalisation teilweise hydraulisch ausgelastet ist, sind gegebenenfalls abflussverzögernde Maßnahmen vorzusehen. Ein Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

4.3 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2 Regionale Archäologie, mindestens 2 Wochen vor geplantem Termin schriftlich anzuzeigen.

Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

4.4 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.

4.5 Waldabstand

Gemäß § 4 Abs. 3 LBO ist zwischen Gebäuden und dem Wald ein Abstand von 30 Metern einzuhalten. Dieser Abstand wird beim Wohngebäude Ruderschlachtweg 2 und dem angrenzenden Stadtwald unterschritten. Eine im Rahmen einer Baugenehmigung zu erteilende und mit den Forstbehörden abzustimmende Ausnahme vom Waldabstandsgebot kann erteilt werden, sofern eine gefahrenminimierende Waldbewirtschaftung im Waldabstandsbereich verbindlich umgesetzt wird.

4.6 Besonderer Artenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Baugebieten besonders geschützte Arten vorkommen können. Die Beachtung der diesbezüglich geltenden Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG obliegt dem Bauherren. Eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Landratsamt Reutlingen) vor Baubeginn, möglichst vor Beginn der Vegetationsperiode, ist dringend zu empfehlen. Zuwiderhandlungen können zu einer Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG oder Strafbarkeit nach §§ 71, 71a BNatSchG führen und darüber hinaus Sanierungspflichten nach § 6 USchadG auslösen.

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

6. Fläche des Plangebietes ca. 1,53 ha

7. Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

- Baulinienfeststellungsplan Eberhard-Wildermuth-Siedlung (Reg.-Nr. VIII-58), rechtsverbindlich seit 10.08.1955