

Anlage 1

Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Hohenstaufenstraße/Elchstraße"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. | S. 357, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. | S.313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. | S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. | S. 161, 186)

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §§ 1, 4 BauNVO

Dienstleistungseinrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr, wie Schank- und Speisewirtschaften, Tanzschulen, usw. sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

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)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe (m ü. NN) ist bei flachen Dächern die Oberkante der Attika, der Brüstung, des Geländers oder anderer Umwehrungen und bei geneigten Dächern der Hochpunkt der Dächer.

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Die obersten Geschosse sind als Staffelgeschosse (Nicht-Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) Nr. 2 LBO) auszubilden.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

GRZ 0,4 nach Eintrag in der Planzeichnung.

Gemäß § 19 (4) 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche im Teilbereich WA1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

In der abweichenden Bauweise (a) können Gebäude mit oder ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

1.4 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze, Tiefgaragen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur

in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit einem Geh- und/oder Fahrrecht (gr, fr) gekennzeichneten Flächen innerhalb der Verkehrsflächen sind zugunsten der Stadt Reutlingen zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten. Geringfügige Lageabweichungen sind zulässig.

Die mit einem Geh- und/oder Fahrrecht (gr, fr) gekennzeichneten Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind zugunsten der Anlieger zu belasten. Geringfügige Lageabweichungen sind zulässig.

Die in der Planzeichnung mit Ir festgesetzten Flächen sind entsprechend mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Geringfügige Lageabweichungen sind zulässig.

1.6 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden nach DIN 4109 - Ausgabe 1989 die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)), IV (66-70 dB(A)) und V (71-75 dB(A)) festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109- Ausgabe 2018 können der Karte 1a zur schalltechnischen Stellungnahme des Büros Soundplan vom 02.04.2019 entnommen werden. In diesen Bereichen ist die Errichtung von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Schlafräume, deren einzige natürliche Lüftungsmöglichkeit über Fassaden mit Lärmpegelbereich IV und V erfolgen kann, sind mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Um für geplante Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten, sind gemäß Karte 5 der schalltechnischen Stellungnahme des Büros Soundplan vom 02.04.2019 in den gekennzeichneten Flächen mit Beurteilungspegeln über 62 dB(A) im Tagzeitraum, geeignete bauliche Vorkehrungen (wie bspw. verglaste Vorbauten/Loggien oder geschlossene Wandelemente im Anschluss an Terrassen) zu treffen, die sicherstellen, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Sofern die erforderlichen Maßnahmen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden, ist dies unter der Maßgabe zulässig, dass die Voraussetzungen des § 23 Abs. 5 BauNVO vorliegen.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren oder der Mindestschallschutz auf andere Weise sichergestellt ist (z.B. Abschirmung durch Gebäude).

- 1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- 1.7.1 Überdeckung von Tiefgaragendächern**
Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,5 m zu überdecken und zu begrünen.
- 1.7.2 Befestigte Freiflächen**
Ebenerdige Park- und Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundener Decke oder Rasengittersteine) zu befestigen.
- 1.7.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.300 Kelvin (Warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.
- 1.8 Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a) und b) BauGB)**
- 1.8.1 Pflanzgebot 1 - Einzelbäume**
Je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder drei heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Punkt 4.6 Pflanzliste zum Pflanzgebot). Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Sträucher müssen mindestens 3-4 Triebe bzw. eine Mindesthöhe von 60 cm vorweisen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Deren Standort darf um bis zu 3 m verändert werden, sofern der Standort die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschweren würde.
- 1.8.2 Pflanzgebot 2 - Dachbegrünung von Gebäuden und oberirdischen Garagen**
Die Dachflächen von Gebäuden und oberirdischen Garagen sind, einschließlich der Flächen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Ausgenommen sind Flächen für Kamine und untergeordnete Dachaufbauten.
- 1.8.3 Pflanzgebot 3 - Fassadenbegrünung**
Im Teilbereich WA1 ist je drei laufende Meter Außenwand von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen (siehe Punkt 4.6 Pflanzliste zum Pflanzgebot). Oberirdische Außenwände von Tiefgaragen ab einer Fläche von 30 m² sind gleichermaßen zu begrünen.
- 1.8.4 Pflanzbindung - Erhalt von Einzelbäumen**
Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschweren würde. In diesen Fällen sind die zu entfernenden Einzelbäume durch Neupflanzungen von Bäumen in Anlehnung an die Pflanzenliste im Punkt 4.6 gleichwertig (mindestens 16 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe) zu ersetzen.

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

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

2.1.1 Dachform

Hinweis: Siehe Punkt 1.8.2 Pflanzgebot 2 - Dachbegrünung

Die mit FD gekennzeichneten Gebäude sind als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit einer maximalen Neigung von 10 Grad auszubilden. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist auf allen Dachflächen zulässig und mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

2.1.2 Fassaden

Die Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sind farblich so zu gestalten, dass im Mittel ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten wird.

2.1.3 Stützmauern

Stützmauern sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste (siehe Punkt 4.6) flächig (Abstand höchstens 3,0 Meter) und dauerhaft zu begrünen.

Stützmauern entlang des öffentlichen Fuß- und Radwegs dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Bezugspunkt der Festsetzung ist die Oberkante des öffentlichen Fuß- und Radwegs.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 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 und einer Höhe von max. 0,7 m zulässig.

Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist nicht zulässig.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

2.3.1 Böschungen

Böschungen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste (siehe Punkt 4.6) flächig und dauerhaft zu begrünen.

2.3.2 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder so aufzustellen, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen; die Behälter sind mit ortsfesten Anlagen oder mit immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

2.3.3 Einfriedungen

Einfriedungen, Absturzsicherungen und sonstige Umwehrungen entlang des öffentlichen Fuß- und Radwegs dürfen die Geländeoberkante um 1,0 m nicht überschreiten.

3. Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Die Altablagerung mit der Nummer 01841 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Sie wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) geführt. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Hausmülldeponie aus der Zeit von ca. 1955 bis 1966. Nach der Orientierenden Untersuchung wurde die Altablagerung für den Wirkungspfad Gefahren durch Deponiegas mit der

handlungsbestimmenden Bewertung B Neu (Belassen - Neubewertung bei Nutzungsänderung) eingestuft. Das bedeutet, dass vor einer Bebauung der Fläche eine Überprüfung bezüglich Deponiegas im Hinblick auf die geplante Nutzung zu erfolgen hat. Die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Nutzpflanze wurden mit B Ent (Belassen - Entsorgungsrelevant) bewertet. Hierbei ist zu beachten, dass Aushubmaterial anfallen kann, das nicht frei verwertbar ist und einer gesonderten Entsorgung bedarf. Es wird daher empfohlen die Beprobung im Zusammenhang mit den Einzelgutachten für die Bebauung in Abstimmung mit dem Landratsamt Reutlingen durchzuführen.

Ein bereits durchgeführtes allgemeines Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die obere Schicht der Auffüllungen, aufgrund einer PAK-Konzentration (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) über dem Z2-Wert, in die Deponieklasse DK I einzustufen sind. Da die betroffene Schicht, bedingt durch ihre inhomogene Zusammensetzung, in unterschiedlichem Maße zusammendrückbar und dadurch für eine Gründung ungeeignet ist, sollte hier (wie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen) eine Unterkellerung erfolgen, um die tragende Schicht zu erreichen.

4. Hinweise/Empfehlungen

4.1 Freianlagen und Bepflanzung

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfsplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Die Bepflanzung soll mit heimischen standortangepassten Gehölzarten gemäß Pflanzliste (siehe Punkt 4.6) erfolgen.

4.2 Müllentsorgung

Die Anlieger müssen am Abfuhrtag die Müllbehälter an den umgebenden Erschließungsstraßen zur Abholung bereitstellen.

4.3 Bodenschutz / Geologie

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt.¹ Demnach besteht der Untergrund zuoberst aus einem humosen Oberboden aus tonigem, sandigem Schluff. Darunter stehen künstliche Auffüllungen aus tonigem, sandigem, z.T. kiesigem Schluff von steifer Konsistenz an, der mit Kalkstein-, Beton-, Asphalt- und Ziegelstücken sowie Holz und Kunststoff durchsetzt ist. Die Böden sind aufgrund der geringen Durchlässigkeit der bindigen Böden für eine Versickerung von Drainage- und Niederschlagswasser ungeeignet. Es wird daher empfohlen, die Untergeschosse als wasserdichte Wannenkonstruktionen auszubilden. Der zusammenhängende Grundwasserspiegel verlief unterhalb der Schürftgrubenendtiefen von bis zu 3,9 m unter Gelände. Es muss jedoch mit gelegentlichen Schicht- und Sickerwasserführungen auf verschiedenen Niveaus gerechnet werden.

Bei einer eingeschossigen Unterkellerung mit üblichen Raumhöhen können hangseits die mindestens steifen Verwitterungsböden erreicht werden. Talseits muss die Gründung voraussichtlich mittels Betonvertiefungen bis auf mindestens steife Verwitterungsböden geführt werden.

¹ Büro für angewandte Geowissenschaften (Juni 2014): Baugrundgutachten, Tübingen.

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.

4.4 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.

4.5 Lärmschutz

Die Errichtung einer etwa 2 m hohen Sicht- und Lärmschutzwand (z.B. als Verbindung der Gebäudeseiten parallel zur Hohenstauferstraße) zum Schutz der Freizeitbereiche und Erdgeschosse vor Verkehrslärm wird als ergänzende Maßnahme empfohlen.

Bei der konkreten Bauausführungsplanung muss darauf geachtet werden, dass durch von der Tiefgarage ausgehende Emissionen bei umgebenden (Wohn-)Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verursacht werden.

4.6 Pflanzliste zum Pflanzgebot

Es sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (LfU 2002) sowie Obstbäume regionaler Sorten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Botanischer Name

Deutscher Name

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Pyrus communis	Birnbaum
Malus domestica	Apfelbaum
Prunus domestica	Zwetschge

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis Hybriden in Sorten	Waldrebe
Clematis viticella	Italienische Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolata	Kletter-Hortensie
Lonicera brownii `Dropmore Scarlet`	Rote Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Dreispiß-Jungfernebe
Rosa (in Sorten)	Kletter-Rose
Vitis vinifera (in Sorten)	Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

4.7 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

4.8 Leitungsträger

Im Plangebiet befinden sich Leitungsanlagen der FairNetz Reutlingen und der Deutschen Telekom, sowie öffentliche Kanäle der Stadtentwässerung Reutlingen (SER). Im Zuge der Erschließung des Baugebiets sind diese teilweise neu zu organisieren bzw. zurückzubauen. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig im Vorfeld der Baumaßnahmen zu beteiligen.

4.9 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.

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

6. Fläche des Plangebietes ca. 0,96 ha

7. Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

- Bebauungsplan Nr. 17_16 Gew. „Auchtert“ vom 12.11.1969

