

Textteil zum Bebauungsplan „Burgstraße / Aispachstraße“, Gemarkung/ Flur Reutlingen vom 22.06.2020

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11. 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 5.3.2010 (GBl. S. 357, 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. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

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

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gem. § 1 (6) BauNVO sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig:

Für Haus 1:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Für Haus 2-4:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Trauf-, Firsthöhe und Gebäudehöhe sowie Bezugshöhe(n) nach Eintrag in der Planzeichnung.

Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen bemessen sich ab der

- Bezugshöhe 1 in der Burgstraße (BH 1: 388,08 üNN) für Haus 1, 2 und 3 und ab der
- Bezugshöhe 2 in der Aispachstraße (BH 2: 389,13 üNN) für Haus 4.

Bei Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) ist Definitionspunkt für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

Bei Flachdächern (FD) ist Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) die Oberkante Attika.

Überschreitungen der gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen nur innerhalb von Baufenstern, in denen die Dachform Flachdach festgesetzt ist, bis maximal 0,5 m und nur für Geländer als Absturzsicherung bei Dachterrassen, wenn diese mindestens um die Stärke der Außenwand / Attika hinter die Fassade zurücktreten und für technische Aufbauten in Form von Solaranlagen und Aufzügen, wenn diese um mindestens 1 m hinter die Außenwand / Attika zurücktreten (siehe auch 1.12.3 Pflanzgebot 3 (Dachbegrünung) und 2.1.2 Dachdeckung).

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach Eintrag in der Planzeichnung.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch Grundflächen von baulichen Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 Nr. 3 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse (VG) (§ 20 BauNVO) – nach Eintrag in der Planzeichnung

Die laut Eintrag in der Planzeichnung als

- Dachgeschoss (D) festgesetzten Geschosse sind als Nichtvollgeschoss, die als
- Staffelgeschoss (S) festgesetzten Geschosse sind als Nichtvollgeschoss mit einer maximalen Geschossfläche von maximal 60% des darunterliegenden Geschosses auszubilden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) – nach Eintrag in der Planzeichnung

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB) Firstrichtung nach Eintrag in der Planzeichnung

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Eintrag in die Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die Überschreitung von Baugrenzen ist auch für untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 (6) LBO nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung in Form von Eingangsüberdachungen, Balkonen und Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Breite von 5 m je Fassadenansicht und bei Haus 1 und 4 darüber hinaus nur an der straßenabgewandten Fassade (Haus 1 Ansicht Südost, Haus 4 Ansicht Nordost).

1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind

- maximal 4 Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt und mit einem Bruttorauminhalt von jeweils maximal 30 m³, hierunter fallen auch Anlagen nach § 14 (2) Satz 1 BauNVO (Trafostation)

sowie

- die notwendigen Zuwege (Fußwege) zu den Hauseingängen der Gebäude,
- die notwendigen Feuerwehraufstellflächen und deren Zuwege,
- die notwendigen und unterirdisch zu führenden Hausanschlussleitungen und
- Kinderspielflächen und deren Zuwege.

1.7 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 9 (3) BauGB und § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind bis auf zwei offene Stellplätze entlang der Burgstraße nicht zulässig. Im Übrigen ist die Unterbringung der Parkierung nur in Tiefgaragen zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der hierfür nach Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig (siehe 1.2.2). Tiefgarageneinfahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Baulinien entlang der Burg- und in der Aispachstraße zulässig.

Tiefgaragen sind in den nicht überbauten Bereichen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m herzustellen und dauerhaft zu begrünen.

Im Bereich des nach Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebotes für Bäume (pfg 2 – siehe 1.12.2) ist eine Unterbauung auch in Form von Tiefgaragen nicht zulässig.

Tiefgarageneinfahrten sind nur entlang der Baulinien in der Burg- und in der Aispachstraße und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind maximal 40 Wohneinheiten zulässig.

1.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 (1) 16 c BauGB)

Nach der Beurteilung zu hochwasserangepasstem Bauen, Überflutungsgefährdung und Entwässerung - Empfehlungen zum Themengebiet für die Erstellung eines Bebauungsplans - des Büros Schuster Umweltplan, Reutlingen, vom 09.05.2019 sind die Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen, wie im Folgenden aufgeführt zu treffen.

Die im Folgenden genannten Anforderungen stellen Mindestanforderungen zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens dar. Ergeben sich im Rahmen der Umsetzungsplanung (Bauantrag, Ausführung, etc.) weitere Erkenntnisse und Anforderungen, so sind diese einzuhalten.

Geländemodellierung

Die Geländemodellierung (siehe auch 2.4 Gelände - Aufschüttungen und Abgrabungen) ist so auszuführen, dass hierüber das abfließende Oberflächenwasser nicht maßgeblich beeinflusst wird und hiervon keine Gefährdung für schützenswerte Nutzungen, wie bspw. für die Bauwerke, entstehen.

Dies gilt auch für Treppen und Rampen (barrierefreie Erschließung), die zur Überwindung des Höhenunterschieds zwischen dem angrenzenden Gelände und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EFH) hergestellt werden.

Grundstücksentwässerung (Gesamtabflussbeiwert)

Zulässig ist ein Gesamtabflussbeiwert von maximal 0,35.

Dieser bezieht sich auf die gesamte Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die abflusswirksame Fläche (AWF) entspricht A_{ges} gemäß DIN 1986-100 (Ausgabe 2016).

Sollte der für die Bebauung im Zuge der Umsetzung (Bauantrag/Ausführung) zu ermittelnde Gesamtabflussbeiwert über den maximalen Gesamtabflussbeiwert von 0,35 hinaus gehen, so ist für das Niederschlagswasser ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser ein entsprechendes Rückhaltevolumen (bspw. in Form von Mulden) auf dem Baugrundstück herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

Rückhaltevolumen (bspw. in Form von Mulden) können unter Einhaltung des o.g.

Gesamtabflussbeiwert entweder an die örtliche Entwässerung angeschlossen werden oder nach den Vorgaben unter 1.10 Flächen für die Versickerung ggf. vor Ort versickert werden.

Überflutungsnachweis

Es ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Die Ableitung von Wasser auf Nachbargrundstücke ist unzulässig (siehe auch DIN 1986-100 Punkt 14.9.2).

Mindesthöhen Rohfußboden EG und Tiefgarageneinfahrten

Bebauung entlang der Burgstraße (Haus 1, 2 und 3):

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB EG) für Haus 1, 2 und 3 ist mindestens 0,15 m oberhalb der höchstangrenzenden Straßenverkehrsfläche (OK Gehweg) in der Burgstraße auszuführen.

Bebauung entlang der Aispachstraße (Haus 4):

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB EG) für Haus 4 ist mindestens 0,15 m oberhalb der höchstangrenzenden Straßenverkehrsfläche (OK Gehweg) in der Aispachstraße auszuführen.

Tiefgarageneinfahrten (Rampen) sind so auszuführen, dass deren Oberkante mindestens 0,15 m oberhalb der höchstangrenzenden Straßenverkehrsfläche (OK Gehweg) liegt.

Darüber hinaus sind diese so anzuordnen, dass sie zu der Fließrichtung des Oberflächenwassers (insbesondere aus der Burg- und Aispachstraße), abgewandt angeordnet werden. Eine Ausrichtung in nord-östlicher Richtung (parallel zur Burgstraße) ist nicht zulässig.

Mindesthöhen Fertigfußboden EG, Ausführung erdberührte Bauteile und Grundwasserumläufigkeit

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EFH EG) ist oberhalb des Geländeneiveaus und oberhalb der festgesetzten OK RFB EG (s.o.) anzuordnen.

Gebäudeöffnungen unterhalb des Geländeneiveaus und im Sicherheitsbereich oberhalb des Geländeneiveaus und unterhalb der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EFH EG) wie Fenster, Lüftungsöffnungen, Kabel- und Rohrdurchführungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie gesichert gegen drückendes und eindringendes Wasser (wasserdicht und gegen Druckwasser dicht) ausgeführt werden.

Alle erdberührten Bauteile/Bauwerke sind gemäß DIN 18195-1 oder DAfStb-RL als WU-Bauwerk (weiße/schwarze Wanne) auszuführen.

Die Gründung ist grundwasserumläufig auszuführen.

1.10 Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen (§ 9 (1) 16 d BauGB)

Nach der Beurteilung zu hochwasserangepasstem Bauen, Überflutungsgefährdung und Entwässerung - Empfehlungen zum Themengebiet für die Erstellung eines Bebauungsplans - des Büros Schuster Umweltplan, Reutlingen, vom 09.05.2019 werden die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen zur Rückhaltung und ggf. auch Versickerung von Niederschlagswasser vorgegeben.

Die im Folgenden genannten Anforderungen stellen Mindestanforderungen zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens dar. Ergeben sich im Rahmen der Umsetzungsplanung (Bauantrag, Ausführung, etc.) weitere Erkenntnisse und Anforderungen, so sind diese einzuhalten.

Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Überflutungsnachweis

Über den unter 1.9 vorgegebenen Abflussbeiwert von maximal 0,35 hinaus, sind innerhalb des Geltungsbereichs für das Niederschlagswasser, ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser, Maßnahmen zur Rückhaltung (Rückhaltevolumen, Mulden) und zur Versickerung vorzusehen, sofern dies die örtlichen Gegebenheiten (Bodenverhältnisse, Lage im ehemaligen Bachlauf, Unbedenklichkeit wegen möglicher Altlasten, etc.) nachweislich zulassen (siehe auch 1.9, 3.1 und 4.6).

Es ist ein Überflutungsnachweis zu führen nach den Vorgaben unter 1.9 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen.

Versickerungsfähigkeit von Flächen (versickeroffene Wege, etc.)

Überschreitungen der nach Eintrag in der Planzeichnung zulässigen Grundfläche (siehe 1.2.2 Satz 1) nach § 19 (4) Satz 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig. Die zulässige Grundfläche darf, über die nach 1.2.2 Satz 2 zulässigen Überschreitungen hinaus, nicht überschritten werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versiegelungen für Nebenanlagen wie Wege und Plätze (siehe 1.6) sowie Stellplätze (siehe 1.7), sofern dies die örtlichen Gegebenheiten (Bodenverhältnisse, Lage im ehemaligen Bachlauf, Altlasten, etc.) nachweislich zulassen, sickeroffen auszuführen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) – Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

1.11.1 Nisthilfen

In die Fassaden sind mindestens die folgenden Nisthilfen zu integrieren:

- fünf Spaltquartiere bzw. künstliche Ersatzquartiere für Fledermäuse
- zwei Sperlingskolonien mit je drei Brutkammern
- zwei Nisthilfen für Mauersegler und
- eine Nisthöhle für halbhöhlenbrütende Vögel.

Die Lage bzw. Art der Nisthilfen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens oder Kenntnisgabeverfahrens darzulegen, die Ausführung zu dokumentieren und spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme der Baurechtsbehörde nachzuweisen. Die Durchführung der Maßnahmen ist fachgutachterlich zu dokumentieren und zu überwachen (ökologische Baubegleitung / Monitoring). Sollten die Maßnahmen nicht erfolgreich sein, so ist das weitere Vorgehen (Kompensation, etc.) mit den unteren Naturschutzbehörden abzustimmen.

1.11.2 Gewässer- und Grundwasserschutz

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig (siehe auch 2.1.2 Dachdeckung).

1.12 Pflanzgebote (pfg) (§ 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 a BauGB)

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme, die mit der Bepflanzung zusammenhängt, auszuführen.

1.12.1 Pflanzgebot 1 (Hecken und Gehölzpflanzungen) – nach Eintrag in der Planzeichnung

Die hierfür nach Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit

- Hecken,
- heimischen, standortgerechten Sträuchern wie bspw. kleineren Gehölzstrukturen bestehend aus lockeren Strauchgruppen aus beerentragenden Straucharten sowie mit
- klein- und mittelkronigen Bäumen

in etwa in gleichen Anteilen zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste 1.

Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit artenreichen Blumenwiesen und Rasen in etwa gleichen Anteilen zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Dies gilt auch für die Flächen unterhalb der in Satz 1 genannten Gehölze. Hiervon ausgenommen sind nur die auf das notwendige Mindestmaß zu reduzierenden Versiegelungen durch Nebenanlagen, wie notwendige Zuwege zu den Gebäuden und Stellplätzen.

1.12.2 Pflanzgebot 2 (Einzelbäume) – nach Eintrag in der Planzeichnung

Die jeweils nach Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als mittel- bis großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume in Form von dreijährigen Hochstämmen mit Stammumfang 18 – 20 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste 2.

1.12.3 Pflanzgebot 3 (Dachbegrünung) – nach Eintrag in der Planzeichnung

Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen, für die nicht mehr als 20 m² der Dachfläche versiegelt werden dürfen, dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen (siehe auch 2.1.2 Dachdeckung). Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

1.12.4 Pflanzgebot 4 – Fassadenbegrünung

Die Fassaden von Haus 2 und 3 sind zu mindestens einem Fünftel und von Nebenanlagen mindestens zur Hälfte dauerhaft zu begrünen.

1.13 Pflanzbindungen (pfb) (§ 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 b BauGB)

Die Bäume und Gehölzstrukturen sind wie in der Planzeichnung dargestellt zu erhalten, zu sichern und zu pflegen. Für sie gilt, dass sie lediglich bei natürlichem Abgang oder aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit ersetzt werden dürfen. Auch der Ersatz ist dann dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu pflegen. Als Ersatz sind Arten aus der den Pflanzbindungen 1 bis 3 jeweils zugeordneten Pflanzliste (siehe Pflanzliste 3) zu verwenden.

1.13.1 Pflanzbindung 1 – nach Eintrag in der Planzeichnung

Der Ahornbaum an der Burgstraße ist dauerhaft zu erhalten, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang gemäß Pflanzliste 3 zu ersetzen.

1.13.2 Pflanzbindung 2 – nach Eintrag in der Planzeichnung

Die Holundersträucher entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind aus Artenschutzgründen dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu pflegen und bei Abgang gemäß Pflanzliste 3 durch heimische Holundersträucher gebietseigener (autochthoner), zertifizierter Herkunft zu ersetzen.

1.13.3 Pflanzbindung 3 – nach Eintrag in der Planzeichnung

Der Kirschbaum im Südosten an der Grenze zum Nachbargrundstück ist dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu pflegen und bei Abgang gemäß Pflanzliste 3 durch eine heimische Vogelkirsche zu ersetzen.

1.14 Führung ober- und unterirdischer Versorgungsleitungen und Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und § 9 (1) 21 BauGB)

Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen zur Versorgung der Bebauung unzulässig.

Gehrecht

Das nach Eintrag in der Planzeichnung eingetragene Gehrecht ist ein gegenseitiges Gehrecht zugunsten der Anwohner im Plangebiet.

Leitungsrecht

Das nach Eintrag in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht ist zugunsten der FairNetz für die bestehende Niederspannungsleitung und die zur Versorgung einer für das Plangebiet erforderlichen Trafostation eingetragen.

1.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionenschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB) – siehe Eintrag in der Planzeichnung (Lärmpegelbereiche tags) und Ziffer 6.9 der Begründung für den „Lärmpegelbereiche nachts“

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 09.05.2019, sind für die innerhalb der nach Eintrag in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Kenntnisgabeverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung oder des Kenntnisgabeverfahrens gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung sind die zum Schlafen geeigneten Räume mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Grundrisse von Gebäuden sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Für die Lärmpegelbereiche tags siehe Eintrag in der Planzeichnung. Für die Lärmpegelbereiche nachts siehe Ziffer 6.9 der Begründung und schalltechnische Untersuchung (Plan 6034-02b).

2. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 (7) LBO**

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

2.1.1 Dachform/Dachneigung - nach Eintrag in der Planzeichnung

2.1.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung bei Sattel- und Walmdächern ist nur mit Dachziegeln in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig (siehe auch 1.11.2 Gewässer- und Grundwasserschutz).

Solaranlagen sind auf allen Dachflächen zulässig.

Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen in die Dachhaut zu integrieren. Sie sind mit einer geringen Aufbauhöhe und als klares Rechteck ohne Aussparungen und Abschrägungen oder ähnlichem anzuordnen und müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m von den Dachrändern und -kanten (Graten, Kehlen, First, Traufe, Ortgang, Gauben, etc.) einhalten.

Bei Flachdächern sind Solaranlagen so zu errichten, dass die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden (siehe auch 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen und 1.12.3 Pflanzgebot (Dachbegrünung)).

2.1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachflächenfenster

Zulässig sind nur Dachaufbauten in Form von Schlep- oder Flachdachgauben in stehenden Formaten. Je Dachseite ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig.

Die Länge der Dachaufbauten insgesamt darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 2,0 m betragen. Von den Außenwänden und Trennwänden, die als Brandwände oder Wände anstelle von Brandwänden errichtet werden, müssen Dachgauben mindestens 1,25 m, gemessen von der Innenseite der Rohwand, entfernt sein.

Bei Walmdächern darf der Abstand der Dachgauben zum Dachgrat an keiner Stelle 0,5 m unterschreiten.

Der Abstand der Dachgauben zur Traufe (Dachrand) und zum First muss gemessen in der Dachneigung mindestens 1,0 m betragen. Die maximale Höhe der Gauben zwischen Dachanschnitt und Oberkante Gaube (bei Flachdachgauben) bzw. Traufpunkt (bei Gauben mit geneigten Dächern) beträgt 1,70 m. Die Gesamthöhe der Gauben darf maximal 60% der Höhe des Daches zwischen Traufe und Firstlinie betragen.

Maßgebend für Satz 3 bis 8 sind die Fertigmaße inklusive Wärmedämmung, Verkleidung, etc.

Für Dacheinschnitte gelten die Festsetzungen hinsichtlich der Länge, der Einschnitthöhe und der Abstände zu First, Giebel und Traufe die Festsetzungen für Dachgauben entsprechend.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind darüber hinaus in Dachflächen, die der Straßenseite zugewandt ist, nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen ist das Zwerchhaus (Haus 4 – entlang der Aispachstraße), an dem in den Dachflächen nur Öffnungen in Form von Dachflächenfenstern zulässig sind.

Auf einer Dachseite sind entweder nur Dachflächenfenster oder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

2.1.4 Zwerchhaus (Haus 4 – entlang der Aispachstraße)

Das Zwerchhaus muss mit dem First gemessen in der Dachneigung einen Abstand von mindestens 0,5 m zum First des Hauptbaukörpers einhalten. Die Traufe des Zwerchhauses darf nicht niedriger sein als die Traufe des Hauptbaukörpers.

2.1.5 Balkone und Loggien

Balkone sind nur an den straßenabgewandten Fassaden zulässig. Hiervon ausgenommen sind Balkone auf Anbauten (sogenannte Altane).

Die maximale Breite einer Loggia darf nicht mehr als ein Viertel der Gebäudebreite betragen. Insgesamt darf die maximale Breite von Loggien nicht mehr als die Hälfte der Gebäudebreite einer Fassade betragen.

2.1.6 Kniestock

Die Ausbildung eines Kniestocks ist nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Kniestöcke, wenn diese der Ausbildung eines historisch ortstypischen, in Material und ggf. auch in der Farbe abgesetzten Wandabschlusses unterhalb des Daches dienen und eine maximale Höhe von 0,75 m (gemessen ab der Oberkante des Rohfußbodens des Dachgeschosses (RFB DG) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand) und beim Zwerchhaus eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

2.1.7 Fasadengestaltung/Sockel/Fenster

Bei den straßenzugewandten Fassaden von Gebäuden entlang der Burg- und der Aispachstraße (Haus 1 und 4) ist eine in Farbe und/ oder Material von der übrigen Fassade abgesetzte Sockelzone herzustellen. Die Fensteröffnungen sind überwiegend in einem einheitlichen rechteckigen, stehenden (mindestens 2 zu 3) Format auszuführen und gleichmäßig über die Fassade mit einem Mindestöffnungsanteil von einem Sechstel zu verteilen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße sind in Art und Höhe angepasst auf die im Straßenzug üblichen, historischen, ortstypischen Einfriedungen und nicht höher als 1,5 m auszuführen. Sie sind in Form von historisch ortstypischen Staketenzäunen (bspw. Zäune aus Schmiedeeisen oder Holzlatten, untergliedert mit Mauerpfeilern und mit massiven Sockeln) auszuführen.

2.4 Gelände (Aufschüttungen und Abgrabungen) (§ 74 (3) 1 LBO)

Der natürliche Geländeverlauf darf bis auf notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Höhe von bis zu +/- 0,5 m nicht verändert werden. Bei der Geländegestaltung ist ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken zu schaffen.

3. **Kennzeichnung**

3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Altlasten

Auf dem überplanten Flurstück Nr. 844/1 befindet sich der Altstandort „Burgstraße 40“ (Nr. 04819). Mit der Objektnr. 4819 wird dieser Standort „AS Burgstraße 40“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

Es handelt sich um den früheren Sitz der Kleiderfabrik Eugen Neubrandner GmbH & Co. KG. Die Süddeutsche Kleiderfabrik wurde am 26. Februar 2013 aus dem Handelsregister gelöscht.

Über einen längeren Zeitraum (1894 bis 2013) wurde hier mit Schadstoffen umgegangen. Die damit verbundenen Betriebs-, Bewirtschaftungs- und Verfahrensweisen können zu Schadstoffeinträgen in den Boden bzw. das Grundwasser geführt haben.

Der Altstandort wurde im Rahmen der zweiten Fortschreibung der Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Reutlingen auf Beweisniveau 5 mit dem Handlungsbedarf „Belassen – Entsorgungsrelevanz“ für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser bewertet (Stand Mai 2014).

Die Fläche unterlag zum Zeitpunkt der Begehung keiner Nutzung mehr. Die Fläche lag brach. Die ehemals am Standort vorhandenen Fabrik- und Wohngebäude waren zum Zeitpunkt der Erfassung bereits komplett abgebrochen. Zum Zeitpunkt dieser zweiten Fortschreibung der Historischen Erhebung befand sich im Bereich des ehemaligen Fabrikgebäudes eine Aufschüttung, die laut Fachbehörde (Landratsamt) aus der Bausubstanz bestand.

Bis zum Nachweis einer endgültigen Entsorgung dieser Aufschüttung besteht eine

Entsorgungsrelevanz.

Ein Teilbereich des Grundstücks war noch mit einer Asphaltdecke befestigt, dabei könnte es sich noch um einen alten, teerhaltigen Belag handeln.

Bei jeglichen Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, kann organoleptisch auffälliges Aushubmaterial anfallen, das gesondert entsorgt bzw. verwertet werden muss. Erhöhte Entsorgungskosten sind nicht auszuschließen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann eine Beeinträchtigung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser vorliegen.

Im Vorfeld jeglicher Baumaßnahme sowie jeglicher Eingriffe in den Boden ist daher in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt) das Erkundungsprogramm ggf. unter Hinzuziehung eines Fachingenieurbüros abzuklären.

4. Hinweise / Empfehlungen

4.1 Erweiterte Bauvorlagen - § 2 (3) 1 LBOVVO

Freianlagen und Bepflanzung

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagengestaltungsplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien, Versiegelungsgrad und Bepflanzung einschließlich Benennung der Pflanzenarten (deutsch und lateinisch) entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplan (auch der Pflanzlisten im Folgenden) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

4.2 Pflanzenlisten zu den Pflanzgeboten

Pflanzliste: Ausgeschlossene Arten

Im gesamten Gebiet sind invasive oder potentiell invasive Neophyten-Arten (Neophyt = Pflanze, welche nach dem Stichjahr 1492 (Entdeckung Amerikas) durch bewusste oder unbewusste direkte oder indirekte Hilfe des Menschen in Gebiete eingebracht wurde, in denen sie ursprünglich nicht vorkam, entsprechend der Listen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) **ausgeschlossen**. Bei den Baumarten zählen unter anderem dazu: *Acer rufinerve* (Rotnerviger Ahorn), *Ailanthus altissima* (Götterbaum), *Eleagnus angustifolia* (Schmalblättrige Ölweide), *Gleditsia triacanthos* (Amerikanische Gleditschie), *Paulownia tomentosa* (Chinesischer Blauglockenbaum), *Prunus serotina* (Späte Traubenkirsche), *Quercus rubra* (Rot-Eiche), *Robinia pseudoacacia* (Robinie).

Bei den Sträuchern zählen hierzu z.B. *Buddleja davidii* (Sommerflieder), *Cotoneaster dammeri* (Teppich-Zwergmispel), *Cotoneaster divaricatus* (Sparrige Zwergmispel), *Fallopia bohemica* (Bastard-Staudenknöterich), *Fallopia japonica* (Japan-Staudenknöterich) *Fallopia sachalinensis* (Sachalin-Staudenknöterich), *Lonicera henryi* (Henrys Geißblatt), *Lonicera tatarica* (Tataren-Heckenkirsche), *Mahonia aquifolium* (Gewöhnliche Mahonie), *Prunus laurocerasus* (Kirschlorbeer), *Rhododendron ponticum* (Pontischer Rhododendron), *Rosa rugosa* (Kartoffel-Rose), *Rubus armeniacus* (Armenische Brombeere), *Symphoricarpos albus* (Gewöhnliche Schneebeere), *Syringa vulgaris* (Gewöhnlicher Flieder), *Viburnum rhytidophyllum* (Leberblattschneeball), *Cotoneaster horizontalis* (Fächer-Zwergmispel). Die Liste ist nicht abschließend.

Zu Pflanzgebot 1 (Hecken und Gehölzpflanzungen):

Pflanzgut wenn möglich aus gebietseigener zertifizierter Herkunft (autochthon) aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (LfU 2002), gemäß der folgenden Pflanzliste:

Pflanzliste 1:

Sträucher für Hecken und Gehölzpflanzungen

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Bäume

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Bäume (Obstbäume)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Malus silvestris</i>	Apfel
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus domestica subsp. insititia</i>	Haferpflaume

Zu Pflanzgebot 2 (Einzelbäume):

Pflanzgut wenn möglich aus gebietseigener, zertifizierter Herkunft (autochthon) aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (LfU 2002); Bäume sind mindestens mit StU 18-20 cm zu pflanzen.

Pflanzliste 2

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i> ,	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Alternativ sind Obstbäume nach Pflanzliste 1, jedoch nur hochstämmige Bäume und nur regionale Sorten von Apfel, Birne, Kirsche oder Pflaume/Zwetschge möglich.

4.3 Pflanzenlisten zu den Pflanzbindungen (Ersatz bei Abgang)

Zu Pflanzbindung 1 bis 3:

Pflanzliste 3:

Pflanzenauswahl wenn möglich aus gebietseigener, zertifizierter Herkunft (autochthon) aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (LfU 2002); Bäume sind mindestens mit StU 18-20 cm zu pflanzen.

Pfb1:

Acer platanoides Spitzahorn

Pfb2

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Pfb3

Prunus avium Vogelkirsche
Gefüllte Sorten sind aus Artenschutzgründen unzulässig

4.4 Artenschutzrechtliche Vorgaben (§ 39 (5) BNatSchG)

Erforderliche Rodungen, Baufeldräumungen und Gebäudeabbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten, vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden. Gleiches gilt für Gehölze, die auf den Stock gesetzt werden müssen.

Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

4.5 Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (DIN 18920)

Bäume, Pflanzen und Vegetationsflächen sind gemäß DIN 18920 - "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", bspw. bei Bauarbeiten im Nahbereich von Bäumen, durch geeignete Schutzmaßnahmen, zu schützen.

4.6 Bodenschutz/Geologie

Das Plangebiet befindet sich laut der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Talauenschottern.

Laut Baugrundrisikokarte des LGRB von 2003 besteht aufgrund des Echzalschotters die Möglichkeit von drückendem Wasser, das ggf. bereits bei einfacher Kellertiefe bauwerksrelevant ist. Unterirdische bauliche Anlagen wie Keller, Tiefgaragen, etc. sind ggf. als sogenannte „weiße Wanne“ auszuführen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen (siehe auch 1.9, 1.10. sowie 4.8 und 4.9).

Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Opalinuston-Formation an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen bei tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, 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.

Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und der Grundstücke eingeleitet werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange auch im Bebauungsplanverfahren keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Die in den ingenieurgeologischen Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnische Berichten getroffenen Aussagen liegen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Bohrdaten/Geotopkataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk beim LGRB, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>), entnommen werden.

Baugrundgutachten/Versickerungsfähigkeit Baugrund (siehe auch 1.9, 1.10 sowie 4.8 und 4.9)

Durch den Vorhabenträger wurden im Vorfeld zum und während des Bebauungsplanverfahrens Baugrundgutachten zur Verfügung gestellt, die in Kapitel 9 der Begründung aufgeführt sind und

dem weitere Informationen entnommen werden können, die sich jedoch teilweise auf einen veralteten Umsetzungsvorschlag auch eines ehemaligen Vorhabenträgers beziehen.

Im Rahmen von den dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Umsetzungsplanungen (Ausführung/Bauantrag) ist ein aktuelles Baugrundgutachten, das sich auf die dann aktuelle Umsetzungsplanung bezieht erforderlich.

4.7 Kampfmittelbeseitigung

Es besteht die Möglichkeit, dass sich durch die Kriegseinwirkungen in den Jahren 1944/45 noch entsorgungsrelevante Restverunreinigungen im Planbereich befinden.

Grundstücke / Gebäude der Umgebung wurden bombardiert und Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden. Eine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD) ist somit für diesen Bereich einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart (KMBD) oder ein autorisiertes, zertifiziertes Ingenieurbüro berechtigt sind, im Vorfeld oder bei Bedarf vor Ort das Gefahrenpotenzial zu beurteilen. Informationen sind beim Regierungspräsidium Stuttgart erhältlich, Referat 62, Kampfmittelbeseitigungsdienst unter www.rp.baden-wuerttemberg.de. Auf den „Leitfaden für Baustellenpersonal“ wird hingewiesen.

4.8 Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen (überflutungsgefährdetes Gebiet bei Starkregenereignissen und im Einzugsgebiet des ehemaligen Aispachs/ Burgbachs) (siehe auch 1.9 und 1.10)

Die im Folgenden angeführten Hinweise sind dem Gutachten zum hochwasserangepassten Bauen und zur Entwässerung von Schuster Umweltplan vom 09.05.2019 (Auflistung Gutachten siehe auch Kapitel 9 der Begründung) entnommen.

Für das geplante Bauvorhaben wird empfohlen, die Schutzstrategie „Widerstehen“ gemäß „Merkblatt DWA-M 553 Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“, Stand: 11-2016, Ziff. 6.4, umzusetzen. Auf dieser Basis sind im Folgenden Hinweise zur Konstruktion und zur Ausführung erdberührter und von möglichen Sturzfluten tangierter Bauteile aufgeführt. Der Umfang dieser Hinweise ist nicht abschließend! Bei der Ausführungsplanung sind die Vorgaben der einschlägigen, anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Schutzmaßnahmen gegen pluviale Überflutung

- Um das Eindringen von Wasser ins Gebäude zu verhindern, wird empfohlen, Anrampungen oder Aufkantungen im Bereich von Außentüren herzustellen, um mögliche Wasserströme ableiten zu können.
- Ebenso wird empfohlen, Einfahrten zu Tiefgaragen mit Anrampungen oder Aufkantungen zu versehen. Die Fahrflächen sollten ein Gegengefälle enthalten, um eine Überhöhung gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen.
- Stromverteilung, Heizanlagen und technische Anlagen sollten außerhalb gefährdeter Bereiche angeordnet werden oder gegen eindringendes Wasser gesondert gesichert werden.

Gründung, Tiefgaragen, erdberührte Außenteile

Wie im geologischen Gutachten (Baugrundgutachten und ingenieurgeologische Stellungnahmen von GeoTerton von 2012 und 2019 – siehe Auflistung Gutachten Kapitel 9 der Begründung) dargelegt, ist der anstehende Boden wasserdurchlässig. Es ist mit Grund- und Kapillarwasser zu rechnen. Des Weiteren kann ein Grundbruch nicht ausgeschlossen werden – siehe hierzu „Hinweise zur Gebäudegründung“ im Folgenden.

Erdberührte Außenbauteile, welche sich unter dem Bemessungswasserstand, oder innerhalb des Sicherheitsbereichs oberhalb, befinden, sind nach DIN 18533-2017-07 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ oder gemäß DAfStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton“, Stand 2017, herzustellen. Als Sicherheitsbereich versteht das Gutachten zum hochwasserangepassten Bauen und zur Entwässerung von Schuster Umweltplan vom 09.05.2019 den Bereich zwischen GOK (Geländeoberkante) und EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) mit explizitem Bezug auf die Sicherung gegen pluviale Überflutung. Es wird hierzu weiterhin empfohlen, Folgendes zu berücksichtigen:

- Aufgrund der Geländeneigung können unterschiedliche Bemessungswasserstände zu berücksichtigen sein.
- Beanspruchungsklasse 1: „drückendes Wasser“, hier: Hochwasser oder anderes Wasser, das einen hydrostatischen Druck ausübt (auch zeitlich begrenzt).
- Nutzungsklasse, gemäß DAfStb-RL (Siehe VZ zugrunde gelegter Rechtsnormen u. techn. Regeln: 5.): Für das Untergeschoss mit der Nutzung „Tiefgarage“ ist die Nutzungsklasse B ausreichend, für Kellerräume, deren Außenwände erdberührt und sich möglicherweise unterhalb des Bemessungswasserstandes befinden, kann die Nutzungsklasse A gefordert werden. (Definition der Nutzungsklasse A: - Standard für Wohnungsbau, - Lagerräume mit hochwertiger Nutzung)
- Ausführung der Gründung entsprechend der Empfehlung eines Baugrundgutachters.
- Es wird empfohlen, den Arbeitsraum der Baugrube mit filterstabilem Material, abgestimmt auf das umgebende Bodenmaterial, zu verfüllen.
- Durchführungen durch erdberührte Außenwände für Leitungen, Kabel usw. sind druckwasserdicht herzustellen.
- Gebäudeöffnungen sollten gegen eindringendes Wasser ertüchtigt werden.
- Außenbauteile sind als „WU-Konstruktion“ herzustellen.
- Es sollte vermieden werden, Notüberläufe der Dachentwässerung über oder in unmittelbarer Nähe zu Lichtschächten oder Außentreppen anzuordnen.
- Die Ausführung der unterirdischen Bauten ist auf die Nutzungsklasse abzustimmen.

Geländegestaltung

- Es wird weiterhin empfohlen zu prüfen, ob eine Muldenstruktur ebenfalls zur Versickerung genutzt werden kann. In diesem Fall ist es sinnvoll, diese mit Muldenelementen und einer Ablaufverzögerung auszuführen.

Entwässerung der Bebauung

- Die Grundstücksentwässerung ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen.
- Um eine Überflutung der unterhalb der Rückstauenebene liegenden Räume und Flächen infolge von Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz zu verhindern, müssen die Leitungen für anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser gegen Rückstau gesichert werden.
- Es wird empfohlen geplante Dachflächen, wo möglich, mit einer Begrünung und/oder einem Retentionsspeicher auszustatten. Es ist ebenso empfehlenswert, wo möglich, Retentionsvolumina in Balkon- und Terrassenflächen unterzubringen.
- Das Ausmaß der lokalen Grundwassererhöhung durch eine Versickerungsanlage ist zu ermitteln, die Unbedenklichkeit der durch einen Grundwasseranstieg entstehenden negativen Auswirkungen auf angrenzende Gebäude ist nachzuweisen.

Wasserrechtliche Erlaubnis

Das Landratsamt Reutlingen schreibt in seiner Stellungnahme vom 18.10.2019:

Es ist aufgrund der gemessenen Grundwasserstände damit zu rechnen, dass wasserrechtliche Erlaubnistatbestände erfüllt sein können. Es wird empfohlen, für entsprechende Vorhaben (Bauwasserhaltung, Bauen im Grundwasser usw.) frühzeitig beim Umweltschutzamt/Untere Wasserbehörde des Landkreises Reutlingen eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

4.9 Entwässerung (Schmutzwasser/Niederschlagswasser) und Drainagen

Umgang mit Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist unter Beachtung der wasserrechtlichen und auch der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Umgang mit Niederschlagswasser:

siehe 1.9 und 1.10 und 4.8 (Entwässerung der Bebauung)

Drainagen:

Der Anschluss von Drainagen an die öffentliche Mischwasserkanalisation ist unzulässig.

4.10 Lärm

Nicht störende Gewerbebetriebe

Bei nicht störenden Gewerbebetrieben ist grundsätzlich von für Allgemeine Wohngebiete (WA) verträglichen Nutzungen auszugehen. Der Nachweis zur Einhaltung der in der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Immissionsrichtwerte ist im Baugesuch vorzulegen.

Tiefgarage und PKW-Stellplätze

Das Stadtparkierungskonzept der Stadt Reutlingen (Stellplatzsatzung) sieht eine Stellplatzverpflichtung von 1,25 Stellplätzen je Wohneinheit (notwendige Stellplätze) vor. Werden im Rahmen des Bebauungsvorhabens nur die nachzuweisenden notwendigen Stellplätze vorgesehen, findet gemäß der aktuellen Rechtsprechung (z. B. Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 23.02.2017 (AZ 3 S 149/17)) die TA Lärm bei der Beurteilung der Immissionen der Stellplätze keine Anwendung.

Werden weitere Stellplätze vorgesehen, die die Anzahl der baurechtlich notwendigen übersteigt, ist eine Beurteilung mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm durchzuführen. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Kennnisgabeverfahrens zu erbringen.

Die Freiräume und Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen sind entsprechend der DIN-Normen vor Lärm zu schützen. Ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren oder Kennnisgabeverfahren zu erbringen.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung (6034-03a BS Ingenieure vom 09.05.2019) liegt die Burgstraße und wenige Zentimeter des angrenzenden Baugrundstückes im Lärmpegelbereich V. Dies ist für das Bauvorhaben zu beachten.

4.11 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.

Angrenzend an das Plangebiet (Gebäude Bismarckstraße 76) befindet sich ein Prüffall für ein Kultur- und Baudenkmal im Sinne von § 2 Denkmalschutzgesetz.

4.12 Müllentsorgung

Die Anlieger müssen am Abfuhrtag die Müllbehälter an der Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge ist sicherzustellen.

4.13 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
- Betonabstützungen der Randeinfassungen auf seinem Grundstück zu dulden.

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

6. **Fläche des Plangebietes ca. 0,4 ha**

7. **Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen der

- der Ortsbausatzung vom 07.03.1957 und
- Teilbereiche der folgenden Baulinienpläne:

- Aufhebungsplan Teilstück von Sankt-Leonhard-Straße vom 25.09.1941,
- Übersichtsplan (Hochbauwesen) vom 08.05.1929 und
- Lageplan Bereich Hegwiesen vom 30.08.1878

mit ihren Baulinien vom 01.08.1894 entlang der Burgstraße (siehe Baulinienplatte), der Baulinie vom 08.06.1900 entlang der Aispachstraße zwischen Burgstraße und Sankt-Leonhard-Straße und der Baulinie vom 13.05.1904 entlang der Aispachstraße zwischen der Sankt-Leonhard-Straße und der Umlandstraße (siehe Baulinienplatte und Aufhebungsplan Teilstück von Sankt-Leonhard-Straße vom 25.09.1941)

werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Burgstraße / Aispachstraße“ aufgehoben.