

## Anlage 1

### Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Tannenberger Straße/Memelstraße"

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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

Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise und in untergeordnetem Maße in einzelnen Räumen von Wohngebäuden zulässig (§ 1 (7) 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) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) werden im zeichnerischen Teil festgesetzt. Es handelt sich jeweils um Maximalwerte.

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

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

#### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Carports und Stellplätze mit Ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 23 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze sind außerhalb der Baufenster zulässig, soweit die Vorgartenzone auf min. 50 % der Grundstücksbreite frei von baulichen Anlagen bleibt.

Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO im gesamten Plangebiet an allen Park- und Stellplätzen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind außerhalb der Baufenster nur eingehaust und mit Gründach zulässig.

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

1.5.1 Rückhaltung, Versickerung und Entwässerung von Niederschlagswasser (§ 1 (1) Nr. 14 BauGB)

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.

Bodenversiegelungen sind auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. So ist die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen ausschließlich mit Pflaster mit einem offenen Fugenteil von mindestens 20 % oder hinsichtlich der Versiegelung vergleichbaren Belägen zulässig.

Zur Rückhaltung/Ableitung des gering verschmutzten Regenwassers von Dachflächen und Erschließungswegen wird im Plangebiet die Anlage von Verdunstungs- und Versickerungsgräben/-rinnen/-mulden/-flächen und Zisternen empfohlen. Diese Gräben/Rinnen/Mulden/Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Der Muldenaufbau ist mit mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenen Mutterboden herzustellen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist das Entwässerungskonzept mit der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) abzustimmen.

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.

1.5.2 Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Es werden Lochfassaden mit Fenstergrößen von max. 1,5 m<sup>2</sup> Glasfläche empfohlen. Glasflächen von mehr als 6 m<sup>2</sup> und Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig.

Es sind Gläser mit einem Außenreflektionsgrad von max. 15 % zu verwenden.

Alternativ sind geeignete Linien- oder Punktmuster auf die Glasflächen entsprechend dem Stand der Wissenschaft (siehe Begründung) aufzubringen.

Die Maßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

1.5.3 Durchlässe und Vermeidung von Fallenwirkungen für Kleintiere (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Sämtliche tote Einfriedungen (außer von Müllabstellplätzen) müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm oder alternativ mindestens alle 3 m ausreichend große Spalten von 15 cm Breite als Kleintierdurchlass aufweisen. Durchgehende Sockel sind unzulässig.

Mögliche Fallenwirkungen für Kleintiere sind zu vermeiden bzw. zu entschärfen und ggf. Fluchtmöglichkeiten vorzusehen.

1.5.4 Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Freien/außerhalb der Gebäude ist die Verwendung insektenfreundlicher Lampen mit vollständig gekapseltem Leuchtgehäuse vorzusehen (warmweiße LED mit geringer Anlockwirkung). Das Licht soll nach oben abgeschirmt und ohne große Streuung nach unten auf die zu erhellenden Flächen gerichtet sein. Das Anstrahlen von Pflanzen ist zu vermeiden.

Eine nächtliche Dauer-Beleuchtung der Zufahrten und Hofflächen ist auszuschließen.

## 1.6 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

### 1.6.1 Pflanzgebot 1 - Straßenbäume

In der Planzeichnung sind Baumstandorte festgesetzt. Hier sind Laubbäume 1. Ordnung (großkronig, Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzliste 1). Die Standorte dürfen um bis zu 3 m verschoben werden. Die Pflanzung hat innerhalb einer 5-m-Zone, gemessen ab Straßenrand zu erfolgen.

Für alle Bäume gilt, dass zum Schutz des Wurzelbereichs und zur Sicherstellung der arttypischen Entwicklung und Vitalität entsprechend große Pflanzbereiche (min. 2,5 m breit und insgesamt min. 9 m<sup>2</sup> offenes Bodensubstrat) einzurichten sind. Die Tiefe der Pflanzgrube muss min. 1,5 m betragen. Die Bäume sind durch Pflege dauerhaft vital zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 1.6.2 Pflanzgebot 2 - Einzelbäume

Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein gebietsheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (groß- oder mittelkronig, Hochstamm) zu pflanzen (Pflanzliste 2). Bäume gemäß Pflanzgebot 1 können hierauf angerechnet werden.

Auf Grundstücken, die kleiner als 500 m<sup>2</sup> sind, kann alternativ auch ein kleinkroniger Obst-/Laubbaum (Halb- oder Hochstamm) verwendet werden. Dies gilt nicht für Bäume, die gemäß Pflanzgebot 1 zu pflanzen sind.

Für alle Bäume gilt, dass zum Schutz des Wurzelbereichs und zur Sicherstellung der arttypischen Entwicklung und Vitalität entsprechend große Pflanzbereiche (min. 2,5 m breit und insgesamt min. 9 m<sup>2</sup> offenes Bodensubstrat) einzurichten sind. Die Tiefe der Pflanzgrube muss min. 1,5 m betragen. Die Bäume sind durch Pflege dauerhaft vital zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 1.6.3 Pflanzgebot 3 - Bäume auf Stellplätzen

Zusätzlich ist auf Stellplatzflächen, je angefangener 5 Stellplätze, ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (groß- oder mittelkronig, Hochstamm) zu pflanzen (Pflanzliste 1).

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. Bäume nach Pflanzgebot 1 können angerechnet werden, wenn sie diese Bedingung erfüllen.

Für alle Bäume gilt, dass zum Schutz des Wurzelbereichs und zur Sicherstellung der arttypischen Entwicklung und Vitalität entsprechend große Pflanzbereiche (min. 2,5 m breit und insgesamt min. 9 m<sup>2</sup> offenes Bodensubstrat) einzurichten sind. Die Tiefe der Pflanzgrube muss min. 1,5 m betragen. Ggf. sind die Wurzelbereiche durch Unterflur-Baumroste zu schützen. Die Bäume sind durch Pflege dauerhaft vital zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 1.6.4 Pflanzgebot 4 - Grünflächen

Mindestens die Hälfte der Freiflächen, die nicht für bauliche Anlagen, Feuerwehraufstellflächen, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind als Wildblumenwiesen mit regionalem Saatgut heimischer Pflanzen und einer Saatstärke von 5 – 10 g/m<sup>2</sup> mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr (Ende Juni und Ende August) anzulegen.

### 1.6.5 Pflanzgebot 5 - Dachbegrünung

Sämtliche Dächer 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 12 cm betragen.

Solaranlagen sind insoweit zulässig, als dass sie in aufgeständerter Form erfolgen (mindestens 20 cm Abstand Unterkante Module zu Dach) und mind. 50 % der Dachfläche davon unbedeckt bleiben. Die Dachbegrünung und damit ein rechnerischer Abflussbeiwert von  $\leq 0,5$  muss unabhängig von Solaranlagen umgesetzt werden.

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

### 1.6.6 Pflanzgebot 6 - Fassadenbegrünung

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind zu begrünen.

Die Begrünung kann entweder bodengebunden mit Schling- oder Kletterpflanzen (je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze) erfolgen oder wandgebunden (min. 50 % der Bezugsfläche ist mit begrünten Elementen zu bedecken).

### 1.6.7 Pflanzgebot 7 – Ortsrandeingrünung

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind entsprechend der Planzeichnung gebietsheimische Hecken und Sträucher zu pflanzen. Sie sollen eine geschlossene Ortsrandeingrünung (Pflanzliste 3) ergeben.

## 2. Hinweise

### 2.1 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Jurensismergel-Formation sowie der Posidonienschiefer-Formation (Unterjura).

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 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 privates 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, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2.2 Pflanzlisten

### 2.2.1 Pflanzliste 1 zu Pflanzgebot 1 (siehe 1.6.1)

Heimische Arten:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sonstige standortgerechte, klimawandelangepasste Baumarten sind möglich, müssen jedoch von der Stadt freigegeben werden.

### 2.2.2 Pflanzliste 2 zu Pflanzgebot 2 (siehe 1.6.2)

Laubbäume

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) in v.a. regionaltypischen Sorten

- Mispel (*Mespilus germanica*)
- Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

### 2.2.3 Pflanzliste 3 zu Pflanzgebot 7 (siehe 1.6.7)

Sträucher

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnliche Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

## 2.3 Freiflächengestaltungsplan

Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, in dem die Bepflanzung entsprechend der Festsetzungen und Pflanzlisten dargestellt ist.

## 3. **Begründung (§ 9 (8) BauGB) / \_\_ der Akten**

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