

Anlage 1

Textlicher Teil zum Bebauungsplan „Hinter der Hopfenburg“

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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)

1.1.1 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) Nr. 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.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

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

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen sowie untergeordnete Bauteile und Vorbauten i. S. d. § 5 (6) LBO um eine Tiefe von bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt.

1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

In den Bereichen zwischen den Gebäuden A und C1, B und F, C2 und F, F und G, sowie H und L

ist eine Reduzierung der Tiefe der Abstandsfläche von Gebäudewänden bis zu einem Maß von 0,2 der Wandhöhe gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB zulässig.

1.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Die Lage der erforderlichen Tiefgaragenaussparungen in den Innenhöfen mit entsprechendem Pflanzgebot, darf um bis zu 5 m flächengleich verändert werden.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA sind ausschließlich Nebenanlagen in Form von Anlagen für Kinderspielflächen und Anlagen für Fahrradstellplätze zulässig.

1.7 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)

Im Plangebiet sind mindestens 30 % der Wohneinheiten so zu errichten, dass sie mit Mitteln der Wohnraumförderung gefördert werden können. Je Gebäude dürfen maximal 60 % der Wohneinheiten mit Mitteln der Wohnraumförderung erstellt werden.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh- und Fahrrecht (gr/fr 1) gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Eigentümer der Flst. Nr. 664 und 665 zu belasten. Geringfügige Lageabweichungen von bis zu 0,5 m, ohne eine Reduzierung der Gesamtbreite sind zulässig.

Die mit Geh- und Fahrrecht (gr/fr 2) gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Stadt Reutlingen zum Zwecke der Nutzung durch die Allgemeinheit (Gehrecht) bzw. der Feuerwehr und der Stadt Reutlingen zum Zwecke des Brandschutzes und der Pflege von Außenanlagen (Fahrrecht) zu belasten. Die mit Fahrrecht gekennzeichnete Fläche ist als Feuerwehrezufahrt zu kennzeichnen und stets freizuhalten. Geringfügige Lageabweichungen von bis zu 0,5 m, ohne eine Reduzierung der Gesamtbreite sind zulässig.

Die mit Gehrecht (gr 3) gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Stadt Reutlingen zum Zwecke der Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten.

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

1.9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- (V) und Ersatzmaßnahmen (E)

V – Notwendige Rodungen sind lediglich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Vögeln und Fledermäusen, zulässig und vorzugsweise bei Frosttemperaturen durchzuführen.

E – Um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Haussperling und Fledermäuse auszugleichen, sind im Vorfeld zu jeglichen Eingriffen in Natur und Landschaft (Rodung, Erschließung, Bebauung) als vorgezogene Maßnahme zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme) folgende Nistkästen im externen Geltungsbereich

innerhalb der Flurstücke 671 und 668 anzubringen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

4 x Nistkästen Haussperling

4 x Fledermauskästen

1.9.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (Warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

1.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden die Lärmpegelbereiche IV (65-70 dB(A)), V (70-75 dB(A)) und VI (75-80 dB(A)) festgesetzt. 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.

Die schutzbedürftigen Schlaf- und Aufenthaltsräume, deren einzige natürliche Lüftungsmöglichkeit über Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher erfolgen kann, sind mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Aufenthaltsräume, deren Fassade an den Lärmpegelbereich VI angrenzen, sind durch vorgesezte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen zu schützen. Schlafräume innerhalb des Lärmpegelbereich VI sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite (Innenhof) zu orientieren.

Um für geplante Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten, sind geeignete bauliche Vorkehrungen (wie bspw. verglaste Vorbauten/Loggien oder geschlossene Wandelemente im Anschluss an Terrassen) zu treffen, die sicherstellen, dass ein Beurteilungspegel von 64 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 (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).

1.11 Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.11.1 Pflanzgebot 1 – Sträucher und Hecken

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzflächen „Pfg 1“ sind je 50 m² Pflanzfläche mindestens fünf Sträucher gemäß Pflanzliste (Ziffer 4.7) in lockerer, gruppenhafter Anordnung oder als freiwachsende Hecke anzupflanzen. Bereits vorhandene Sträucher und Hecken sind so fern wie möglich zu erhalten und werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

1.11.2 Pflanzgebot 2 – begrünte Wohnhöfe (urban gardening)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzflächen „Pfg 2“ sind vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (Ziffer 4.7) und Nutzpflanzen zu begrünen. Flächen für Wege, Sitz- und/oder Spielmöglichkeiten sind innerhalb der Pflanzfläche nur untergeordnet zulässig. Die Verwendung von Hochbeeten ist zulässig.

1.11.3 Pflanzgebot 3 – Einzelbäume und Baumgruppen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist jeweils ein mindestens klein- bis mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste (Ziffer 4.7) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort darf um bis zu 5 m verändert werden, sofern die festgesetzten Standorte die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschweren würden.

1.11.4 Pflanzgebot 4 – Dachbegrünung

Die Dachflächen sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedumarten zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Der Dachaufbau muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 25 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Unter Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist eine Dachbegrünung herzustellen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, Kamine und untergeordnete Dachaufbauten.

1.11.5 Pflanzgebot 5 – Fassadenbegrünung

Fassadenflächen sind zu begrünen. Dabei ist mindestens ein Anteil von 15 % der gesamten Fassadenfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste (Ziffer 4.7) zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11.6 Pflanzgebot 6 – Überdeckung von Tiefgaragendecken

Die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke oder Nebenanlagen in Anspruch genommenen Bereiche von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,5 m starken Erdüberdeckung auszuführen. Die Flächen außerhalb von Wegen und Platzflächen sind gärtnerisch mit Gehölzen und Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzungen von Bäumen auf unterbauten Flächen ist ein Wurzelraum von mind. 12 m³ pro Baum herzustellen.

Die innerhalb der Flächen für Tiefgaragen ausgesparten Bereiche, in denen Pflanzgebote für Bäume festgesetzt sind, sind mit natürlichem Erdanschluss herzustellen.

1.11.7 Pflanzbindung – Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit der Pflanzbindung „Pfb“ sind vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch mindestens klein- bis mittelkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste (Ziffer 4.7) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als Hochstamm zu ersetzen. Standortabweichungen von bis zu maximal 5 m sind zulässig.

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

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

2.1.1 Dachform

Die Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 7 Grad auszubilden.

2.1.2 Dachaufbauten

Die Errichtung von Solaranlagen ist auf allen Dachflächen zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigt werden. (Siehe Ziffer 1.11.4 Pflanzgebot 4 – Dachbegrünung). Geringe Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe von maximal einem Meter durch Solaranlagen sind zulässig.

Die Errichtung von Dachterrassen ist, bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Dachfläche je Gebäude, auf allen Dächern zulässig.

2.1.3 Fassaden

Die Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass im Mittel ein Hellbezugswert von 50 nicht unterschritten wird. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) Nr. 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. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sind unzulässig.

Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist nicht zulässig.

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

2.3.1 Unbebaute Flächen

Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme erforderlicher Erschließungsflächen, Fahrradabstellanlagen, Aufenthaltsflächen, Spielflächen sowie der Rettungsflächen als Vegetationsfläche (Grünfläche) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Ebenerdige Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Drain- oder Rasenfugenpflaster) zu befestigen.

2.3.2 Böschungen

Böschungen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer 4.7) flächig und dauerhaft zu begrünen.

2.3.3 Abfallbehälter

Dauerhafte Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren, die oberirdische Aufstellung von Abfallbehältern ist lediglich zur Abholung zulässig.

2.3.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer

maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. In die Einfriedung des Freibereichs der Kindertagesstätte kann ausnahmsweise zusätzlich ein Maschendraht oder Stabgitterzaun eingezogen werden.

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

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter der Objekt-Nr. 02269 geführte Altstandort „AS Hinter der Hopfenburg“. Die Einstufung erfolgte in „B“ (belassen) – Entsorgungsrelevanz. Das bedeutet, dass bei Eingriffen in den Untergrund Bodenmaterial anfallen kann, das entsprechend zu entsorgen ist.

Der Altstandort wurde bereits im Jahr 1994 durch das Büro geoplan erfasst. Der Anfangsverdacht, dass die Fläche in den 70er Jahren als großer Schrottplatz genutzt wurde konnte nach Befragung von Zeitzeugen nicht bestätigt werden. Auf der Fläche wurde bereits vor dem 1. Weltkrieg Schiefer abgebaut, die Grube wurde anschließend mit größeren Mengen altem Gleisschotter der Deutschen Bundesbahn aufgefüllt und in den 80er Jahren nochmals mit Erdaushub, welcher in Zusammenhang mit dem Bau der Straße „Hinter der Hopfenburg“ anfiel, überdeckt.

Das Bodengutachten des Büro geoplan vom 13.12.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass der nördliche Teil des Plangebiets von Amaltheentone geprägt ist, welche von geringmächtigen Auffüllungen überlagert werden. Im östlichen und südlichen Teil sind Auffüllungen von über 4 m vorhanden, darunter folgen die Schichten des Posidionenschiefers. Die künstlichen Auffüllungen sind sehr heterogen zusammengesetzt. Neben Schluffen, Tonen und Kiesen wurden ab einer Tiefenlage von 1,0 m unter Geländeoberkante hausmüllartige, schwarzbraune, organische Materialien, wie Glas-, Kunststoff-, Gummi-, Keramik-, Textil- oder Metallreste ermittelt.

Vom Gutachter wurde eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser durchgeführt. Demnach resultiert aus den im Untergrund nachgewiesenen Schadstoffen kein weiterer Handlungsbedarf. Es wird jedoch auf die Entsorgungsrelevanz bei Baumaßnahmen hingewiesen. Bei der Entsorgung des Erdaushubs ist aufgrund der bekannten Altlast mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen, Details können dem Gutachten entnommen werden.

4. Hinweise/Empfehlungen

4.1 Freianlagen und Bepflanzung

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung mit Angaben zu den Arten und ggf. Sorten der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Die Bepflanzung soll mit heimischen standortangepassten Gehölzarten gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer 4.7) erfolgen.

4.2 Müllentsorgung

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

4.3 Bodenschutz/Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Plangebiet aus Gesteinen der Amaltheenton-, Posidonienschiefer- und Jurensismergel-Formation. 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 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrund- und Altlastenerkundung durchgeführt. Aufgrund der bekannten Altlasten ist im Rahmen der Baumaßnahmen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Direkte Grundwasserzutritte wurden bei den Probebohrungen des Büros geoplan nicht festgestellt. Für eine Versickerung kommen Locker- und Festgesteine in Frage. Somit kommt der anstehende Tonstein für eine Versickerung von Oberflächen- und Dränagewasser nicht in Betracht.

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 in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen.

Von einer geplanten Verwertung des Oberbodens auf dem Baufeld oder außerhalb sind chemische Untersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen und gutachterlich hinsichtlich Wirkungspfad Boden-Mensch, Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze und Vorsorgewerte zu bewerten.

4.4 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.

4.5 Lichtemissionen

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

4.6 Schutz der Pflanzbindungen vor baubedingten Beeinträchtigungen/Zerstörungen

Nach DIN 18920 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen, und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) sollen im Wurzelschutzbereich von Bäumen keine Baumaßnahmen stattfinden. Wenn dies nicht zu verhindern ist, sind

entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

4.7 Pflanzliste

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 platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hundsröse
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstgehölze

Apfel: Betzinger Grünapfel, Jakob Fischer, Linsenhofer Sämling, Öhringer Blutstreifling, Pfullinger Luiken, Plochinger, Reichenecker Kernapfel, Reutlinger Streifling, Riesenboiken, Schwaigheimer Rambour, Winterrambour, Zabergäu Renette

Birne: Gemmrigheimer, Karcherbirne, Negelesbirne, Palmischbirne, Pfundsbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Wilde Eierbirne, Wildling von Einsiedel

Steinobst: Ersinger Frühzwetschge, Graf Althans Reneklode, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy, Wangenheimer Frühzwetschge

Süßkirschen: Adlerkirsche von Bärtschi, Büttners Rote Knorpel, Ermstälter Knorpelkirsche, Glemser Süßkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kaseins Frühe, Schneiders Knorpelkirsche, Unterländer

Weitere Obstgehölze:

Sorbus domestica	Speierling
Mespilus germanica	Mispel
Prunus domestica ssp insititia	Zibarte, Haferpflaume

Fassadenbegrünung

Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium, L. periclymenum	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘	Jungfernrebe
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen
Wisteria sinensis	Blauregen

4.8 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG, insbesondere auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Tieren gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, wird hingewiesen. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind geeignete Maßnahmen nach dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ zu treffen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Den Vorhabenträgern wird daher empfohlen, im Rahmen der weiteren Bauplanung eine ökologische Bauberatung in Anspruch zu nehmen.

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)**6. Fläche des Plangebietes ca. 0,97 ha****7. Aufhebung bestehender Festsetzungen**

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

- Änderung Bebauungsplan Hopfengartenstraße Teil 1 vom 31.08.1984

Übersicht CEF-Maßnahmen

Artenschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (siehe textlicher Teil Ziff. 1.9):

Externer Geltungsbereich:

Pflanzbindung zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen (4x Nistkästen Haussperling, 4x Fledermauskästen)

