Anlage 1 02.02.2022

Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Egelhaafgelände"

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

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. Nr. 46, S. 1233) in Kraft getreten am 31. Dezember 2020

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
Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Urbanes Gebiet (MU) gem. §§ 1, 6a BauNVO
Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Gemäß § 6a (4) BauNVO ist eine Wohnnutzung in der Erdgeschosszone nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss bis zu einer Verkaufsfläche von je maximal 400 m² zulässig.

1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss bis zu einer Verkaufsfläche von je maximal 400 m² zulässig.

Tankstellen sind nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Allgemein zulässig sind nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchli-

che, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Weitere Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO sind i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Maximale Gebäudehöhe (GH max. ü. NN.) nach Eintrag in der Planzeichnung. Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante Attika.

Geringe Überschreitungen der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen) bis 1,50 m Höhe sind zulässig, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Umfassungswänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

Eine Ausnahme bildet die angedachte Sternwarte, für die Umsetzung dieser kann nach Konkretisierung der Planung eine Ausnahme von den maximal festgesetzten Gebäudehöhen zugelassen werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Es wird gem. § 22 (1) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 (2) und (3) BauNVO festgesetzt.

Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu 2,50 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 6,00 m beträgt. Im zweiten Vollgeschoss dürfen Balkone außerdem über die gesamte jeweilige Außenwand heraustreten, sofern die Baugrenze um nicht mehr als 1,00 m überschritten wird.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie Tiefgaragen mit Ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 (2) und (3) BauNVO) sowie § 12 (6) BauNVO

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

Anlagen für Müllbehälter sind im WA und MU nur innerhalb der Gebäude zulässig (§ 14 (1) i. V. m. § 23 (5) BauNVO). Davon ausgenommen ist die Aufstellung der Müllbehälter am Abfuhrtag.

1.5.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
Offene Stellplätze, Carsharing-Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen sind nur an den im Bebauungsplan als Einfahrtsbereiche gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6 Öffentliche und private Grünfläche – Gewässerrandstreifen (§ 9 (1) Nr. 15 i. V. m. 38 § WHG und

§ 29 WG)
Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion.

Der Gewässerrandstreifen ist mit mindestens 5,00 m Breite ab Böschungsoberkante herzustellen und zu unterhalten.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen am natürlichen Gelände weder höhenmäßige Geländeveränderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Hinweis: Die Anlieger des Gewässerbettes haben die zur Unterhaltung des Gewässers erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken zu dulden. Sie haben alles zu unterlassen, was die Unterhaltung eines Gewässers unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Auf § 60 Wassergesetz Baden-Württemberg, den Gewässerentwicklungsplan „Echaz" (Maßnahmen Abschnitte 8.3, Betzinger Mühlkanal, und 8.2, Steinachkanal) und die wasserrechtliche Genehmigung zum naturnahen Ausbau wird hingewiesen.

1.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, sowie 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) Nr. 16 b) + c) BauGB)

Nach der Beurteilung zu hochwasserangepasstem Bauen, Überflutungsgefährdung und Entwässerung - Empfehlungen zum Themengebiet für die Erstellung eines Bebauungsplans – des Büros REIK GmbH, Pfullingen, vom 07.06.2021 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 und hochwasserangepasste Bauweise
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen dienen der Regelung des Wasserabflusses. Fließwege von Oberflächenabflüssen bei Starkregen oder Hochwasser im Geltungsbereich müssen aufrechterhalten werden um eine möglichst geordnete Ableitung des Wassers zu erzielen, und um nachteilige Auswirkungen auf Dritte zu vermeiden. Hierfür müssen Oberflächenzuflüsse aus der nördlich gelegenen Heppstraße und der Röntgenstraße durch den Geltungsbereich geführt und Richtung Mühlkanal abgeleitet werden können.

Die Geländemodellierung im Geltungsbereich ist so auszuführen, dass hierüber das abfließende Oberflächenwasser bei Starkregen oder Hochwasser nicht maßgeblich beeinflusst wird und hiervon keine Gefährdung für schützenswerte Nutzungen, wie Bauwerke, entstehen. Dies gilt auch für Treppen und Rampen (barrierefreie Erschließung), die zur Überwindung des Höhenunter-

schieds zwischen dem angrenzenden Gelände und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EFH) hergestellt werden.

Wasserzutritte in ebenerdige oder tieferliegende Geschosse (z.B. über Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Rückstau aus der Kanalisation etc.) sowie dadurch entstehende Gefährdungen für Leib und Leben oder Gefährdung sensibler Gebäudetechnik sind durch eine hochwasserangepasste Bauweise zu vermeiden.

Überflutungsnachweis

Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken nach freier Wahl einer geeigneten Maßnahmenkombination zu bewirtschaften. Die Rückhaltung kann sowohl auf befestigten Flächen als auch in naturnah gestalteten Regenrückhalteräumen erfolgen. Es ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Hierbei ist sowohl das benötigte Rückhaltevolumen als auch der ggf. schadlose Einstau an der Oberfläche unter Berücksichtigung der von der Stadtentwässerung Reutlingen vorgegeben Einleitungsbeschränkung bzw. unter der Einleitungsbeschränkung ins Gewässer nachzuweisen. Drosselabläufe und Notüberlaufe an die öffentliche Kanalisation sind in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Reutlingen anzuschließen.

Grundstücksentwässerung

Das Erschließungsgebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser z. B. aus Dachflächen, wasserdurchlässig befestigten PKW-Stellplätzen, Feuerwehrumfahrten soll in den südlich verlaufenden Mühlkanal eingeleitet werden. Sofern es die örtlichen Gegebenheiten zulassen (Grundwasserabstand, geeigneter Boden) ist auch eine Versickerung möglich. Es ist ein Nachweis zu führen, dass es sich nicht, oder nur um gering mit Schadstoffen belastetes Niederschlagswasser handelt.

Der Drosselabfluss in den Mühlkanal beträgt 30 l/(s*ha) bezogen auf die angeschlossene, undurchlässige Fläche A_U. Die Ermittlung des Drosselabflusses und Bemessung des ggf. erforderlichen Rückhaltevolumens erfolgt nach DWA-A 117. Zur Regenwasserrückhaltung wird die Anlage offener, naturnaher Retentionsräume empfohlen.

Häusliches Schmutzwasser und verschmutztes Regenwasser z.B. aus Straßen-, Hof- und Anlieferungsflächen ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Da die vorhandenen Kanäle hydraulisch ausgelastet sind, darf sich durch die geplante Bebauung keine Erhöhung der angeschlossenen Einleitmenge in die öffentliche Kanalisation ergeben, die Einleitmenge ist mit der SER abzustimmen.

Ein Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Wasserdurchlässige Beläge und Erdüberdeckung

Über Tiefgaragen außerhalb der Wege- und Platzflächen ist eine Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m herzustellen. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.

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

1.8.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- (V), Ausgleichs- (A) und Minderungsmaßnahmen (M) im Geltungsbereich des Bebauungsplans

V1 – Beschränkung für Rodung von Gehölzen:
Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen Oktober bis Februar, außerhalb der Brut- und Nistzeiten zulässig. Vorhandener Baum- und Grünbestand ist soweit wie möglich zu schützen und zu erhalten. Beim Entfernen von Gehölzen mit Habitatpotenzial bedarf es auch in den genannten zulässigen Monaten stets einer vorherigen Überprüfung der einzelnen Gehölze auf dort überwinternde Fledermäuse.

V2 – Beschränkung von Gebäudeabriss und Fassadenarbeiten im Bestand:
Gebäudeabriss und Fassadenarbeiten im Bestand sind lediglich im Zeitraum zwischen November bis Februar außerhalb der Brut- und Nistzeiten zulässig. Beim Rückbau von Gebäuden mit Habitatpotenzial bedarf es auch in den genannten zulässigen Monaten stets einer vorherigen Überprüfung der einzelnen Gebäude auf dort überwinternde Fledermäuse.

V3 – Verzicht auf künstliche Beleuchtung in Gewässernähe:
Zum Schutz von Vögeln und Insekten ist in der Nähe des Mühlkanals auf künstliche Beleuchtung zu verzichten.

V4 – Ökologische Baubegleitung:
Es ist eine ökologische Baubegleitung zur Bauüberwachung zu beauftragen.

V5 – Vermeidung von Stoffeinträgen:
Die Echaz, an der der Mühlkanal liegt, ist Lebensraum der europarechtlich geschützten Groppe (Gottus gobio) und weiterer Wasserorganismen, die sehr empfindlich auf Verunreinigungen reagieren. Stoffeinträge beim Rückbau und beim Bau sind zu vermeiden. Materialien und Maschinen dürfen nur in sicherer Entfernung zum Gewässer gelagert bzw. abgestellt werden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten.

V6 – Umwelt- und insektenfreundliche Beleuchtung/Lichtimmissionen:
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (Warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

V7 – Vermeidung von Vogelschlag:
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind geeignete Maßnahmen nach dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ zu treffen.

M1 – Zugang zum Mühlkanal:
Die Grundstücke entlang des Mühlkanals dürfen nur so genutzt werden, dass die künftigen Bewohner keinen direkten Zugang zum Gewässer haben.

M2 – Wegeverbindung über Mühlkanal:
Die geplante Wegeverbindung über den Mühlkanal muss durch geeignete Gestaltung und Bepflanzung vom Gewässer abgegrenzt werden (Schutzraum für Wasseramsel, Gebirgsstelze, Graureiher u.a.).

M3 – Fassadensanierung:
Die Fassaden des zu erhaltenden Bestandsgebäudes, insbesondere der südorientierten Bereiche, sollten nur, wenn erforderlich saniert werden. Im Falle einer Sanierung ist diese so spät wie

möglich durchzuführen, damit die Fassaden möglichst lange als Quartiere für Fledermäuse zur Verfügung stehen.

A1 – Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten:
Für höhlenbrütende Vogelarten werden Nisthilfen vorgesehen. Es sind 2 Nisthöhlen für Kohlmeisen bspw. der Fa. Schwegler im Baumbestand aufzuhängen. Diese sind dauerhaft zu pflegen.

A2 – Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten:
Für gebäudebrütende Vogelarten sind 2 Nisthilfen an bestehenden Gebäuden anzubringen und weitere 4 Nisthilfen sind im Neubestand entweder gebäudeintegriert oder am Dachvorsprung anzubringen

CEF – Nisthilfen für spaltenbewohnende Fledermäuse:
Für spaltenbewohnende Fledermäuse sind 6 Nisthilfen (Flachkästen) bspw. der Fa. Schwegler im Bestand an Gebäuden anzubringen. Die Ersatzquartiere sind in der Nähe (südliche Fassade des Hauptgebäudes) früherer Quartiere so anzubringen, dass ein freier und ungestörter Zugang durch die Tiere möglich ist. Berücksichtigt werden muss auch die Möglichkeit von Quartierwechseln.

1.9 Geh- und Fahrrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

gr/fr1:
Die im zeichnerischen Teil mit gr/fr1 festgesetzten Flächen, sind jeweils zu Gunsten der Stadt Reutlingen zum Zwecke der Nutzung der Allgemeinheit für Fußgänger mit Gehrechten und Fahrrechten für Fahrradfahrer zu belasten. Geringfügige Lageabweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

Der Bereich der Flächen gr/fr1 ist von motorisiertem Individualverkehr freizuhalten. Davon ausgenommen sind Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

gr/fr2:
Die im zeichnerischen Teil mit gr/fr2 festgesetzten Flächen, sind jeweils zu Gunsten der Stadt Reutlingen zum Zwecke der Nutzung der Allgemeinheit mit Fahrrechten und Gehrechten für Fußgänger zu belasten. Geringfügige Lageabweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

1.10 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros SoundPLAN GmbH vom 12. April 2021 wurden die Schalleinwirkungen (Straßenverkehrs-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm) auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Schallimmissionen rechnerisch ermittelt und beurteilt.

1. Über die Lärmpegelbereiche (LPB) kann der erforderliche passive Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume bemessen werden. Zulässig sind Vorhaben, deren Außenbauteile über eine Mindestschalldämmung entsprechend der im Plan eingeschriebenen Lärmpegelbereiche bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel verfügen.

   Insbesondere sind dabei nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schlafräumen so auszuführen, dass sie ein resultierendes Schalldämmmaß von:
   - mindestens 35 dB(A) für Lärmpegelbereich III,
   - mindestens 40 dB(A) für Lärmpegelbereich IV,
   - mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V,

- mindestens 50 dB(A) für Lärmpegelbereich VI aufweisen.

2. Zum Schlafen geeignete Räume sind mit mechanischen Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeit im Bereich der Fassade einen nächtlichen Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) erreicht.

Der Nachweis erfolgt gem. DIN 4109:2018. Zulässig sind auch Vorhaben, bei denen für den konkreten Einzelfall im Rahmen eines fachgutachterlichen Nachweises die Tauglichkeit der Außenbauteile aufgezeigt wird. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109:2018 – Schallschutz im Hochbau – ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros SoundPLAN vom 20. April 2021 wird verwiesen.

1.11 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

1.11.1 Pflanzbindung/Pflanzgebot (pfb/pfg)
Innerhalb der in der Planzeichnung mit „pfb/pfg“ gekennzeichneten Flächen sind die in der wasserrechtlichen Genehmigung (siehe Lageplan Naturnaher Ausbau des Betzinger Mühlkanals im Bereich des Egelhaafareals vom 15.04.2021) gekennzeichneten Sträucher und Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bei Abgang eines solchen Baumes ist an gleicher Stelle jeweils ein hochstämmiger gleichartiger Baum oder ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standortabweichungen von bis zu maximal 5 m sind zulässig.

Die Bäume sind während der Baumaßnahme entsprechend den Regeln der Technik, v. a. DIN 18920, vor Beschädigungen zu schützen.

1.11.2 Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Einzelbäume außerhalb von Tiefgaragen
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans außerhalb von Tiefgaragen festgesetzten Standorten ist jeweils ein mittel- bis großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ aus Baumsubstrat je Baum herzustellen.

Die im Plan dargestellten Baumstandorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden. Bei Abgang eines Baumes ist dieser an gleicher Stelle gem. Pflanzliste 1 und oben genannter Qualität zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.11.3 Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Einzelbäume auf Tiefgaragen
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auf Tiefgaragen festgesetzten Standorten ist jeweils ein mittel- bis großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) im Bereich der angeordneten Baumpflanzungen ist in einem Radius von 3,0 m um den Baumstandort in Form von Substratüberdeckunqen in einer Höhe von

mindestens 1,0 m herzustellen. Alternativ ist mit Hilfe von Hochbeeten ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ aus Baumsubstrat je Baum herzustellen.

Die im Plan dargestellten Baumstandorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden. Bei Abgang eines Baumes ist dieser an gleicher Stelle gem. Pflanzliste 1 und oben genannter Qualität zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.11.4 Pflanzgebot 3 (pfg 3) – Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabholflächen, Freisitze, Spielflächen und Terrassen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche (Bereich außerhalb der Hauptbaufenster) ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume gem. Pflanzgebot 1 (pfg 1) und Pflanzgebot 2 (pfg 2) können angerechnet werden.

Bei Abgang eines Baumes ist dieser an gleicher Stelle gem. Pflanzenliste und Qualität zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche (Bereich außerhalb der Hauptbaufenster) sind mindestens 5 Sträucher gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.11.5 Pflanzgebot 5 (pfg 5) – Dachbegrünung

Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten sowie mit Insektenfutterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen, darunter ist eine Dränmatte mit Wasserspeicherfunktion vorzusehen. Auch unter Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Dachbegrünung herzustellen.

1.12 Bauliche Maßnahmen zum Einsatz Erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind auf mindestens 40 % der Dachflächen der Hauptgebäude Solaranlagen zu errichten. Die Solaranlagenpflicht gilt nicht für Bestandsgebäude. Sie gilt auch nicht, wenn die Anlage so stark verschattet wird, dass sie dadurch unwirtschaftlich ist, oder wenn das Gebäude keinen eigenen Bedarf an Strom oder Wärme aufweist.

Die Verpflichtung wird erfüllt, wenn bei mehreren Gebäuden auf einem Baugrundstück nur auf einem Gebäude eine Solaranlage mit der insgesamt erforderlichen Mindestfläche – bezogen auf alle Gebäude mit ausreichender Dachfläche – errichtet wird.

Die Verpflichtung gilt gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB solange, wie in Reutlingen von einem Energieversorger ein Pachtmodell für Solaranlagen angeboten wird.

Abweichend von diesen Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie gelten die Maßgaben der bei Bauantragstellung geltenden rechtlichen Bestimmungen.

1.13 Aufschiebend bedingte Festsetzung § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan im Geltungsbereich des

wasserrechtlichen Verfahrens festgesetzten Nutzungen erst mit wasserrechtlicher Genehmigung zulässig sind. Die gleiche Bedingung gilt ebenfalls für die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzte Fläche für Tiefgaragen. Andernfalls besteht das geltende Planungsrecht für diese Bereiche fort.

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

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

2.1.1 Dachform/Dachneigung für Hauptbaukörper

Als Dachform sind nach Eintrag in der Planzeichnung Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

Die Errichtung von Solaranlagen ist auf allen Dachflächen zulässig. Die Anlagen müssen mit einem gründachgeeigneten Aufständerungssystem und ausreichend Abstand gebaut werden.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1 m² und einer Höhe von max. 0,70 m zulässig. Im Urbanen Gebiet (MU) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 2 m² sowie einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.

Pro Stätte der Leistung (Nutzungseinheit) ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen sind nicht zulässig. Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist nicht zulässig.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

2.4 Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 1 LBO)

Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgelegt.

3. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 (1) BauGB)

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche bedürfen gemäß § 172 BauGB zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

4. Hinweise/Empfehlungen

4.1 Freianlagen und Bepflanzung

Die Artenlisten sind nachrichtlich als Empfehlung zu werten und nicht abschließend. Bei der Artenauswahl sind stadtklimafeste, zukunftsfähige Baumarten in Abstimmung mit Stadt Reutlingen Fachgebiet Grünflächenplanung auszuwählen. Die Baumquartiere sind gem. den von der Stadt Reutlingen formulierten Standards für Baumpflanzungen herzustellen.

Pflanzliste 1

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cormus mas
Vogelkirsche	Prunus avium
Europäische Eibe	Taxus baccata

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Haselnuss	Corylus avallena
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Feldulme	Ulmus minor (Resista Sorten)
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Mit jedem Baugesuch ist der Baugenehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100, bei größeren Vorhaben ausnahmsweise im Maßstab 1:200 vorzulegen. Dieser muss die Darstellung von Bestandshöhen und Planungshöhen, Oberflächenmaterialien, Stützmauern, Entwässerungseinrichtungen, Ausstattung, Spielbereiche (nach LBO) und Bepflanzung enthalten. Geländeschnitte über das ganze Grundstück und für wichtige Bereiche sind beizufügen. Es sind Schnitte des Aufbaus auf Tiefgaragen und des Aufbaus von Dachbegrünungen im Maßstab 1:10 oder 1:20 beizulegen. Eine Berechnung zur Anzahl der Bäume und zur Anzahl der Sträucher ist als Nachweis für die Erfüllung der Pflanzgebote zu erbringen. Pflanzen sind mit botanischem und deutschem Artnamen, Sortennamen und Pflanzqualität zu bezeichnen. Anhand einer Übersichtstabelle ist die Einhaltung der verschiedenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu kennzeichnen. Die ausreichende Größe des Spielbereiches ist über eine Berechnung nachzuweisen. Auf die Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. wird verwiesen.

4.2 Bodenschutz / Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planbereich aus Gesteinen der Arietenkalk-Formation, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen/Talauenschottern unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächen-

nahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In der Arietenkalk-Formation treten bituminöse Tonmergel (Ölschiefer) auf. 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 ingenieur-geologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen.

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 gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zum Ölschiefervorkommen, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates, in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Auf das Baugrund- und Gründungsgutachten des Büros für angewandte Geowissenschaften vom 30. September 2020 wird verwiesen.

4.3 Grundwasserschutz

Es ist damit zu rechnen, dass bei Tiefbaumaßnahmen der Grundwasserspiegel angeschnitten wird. Hierbei können verschiedene Wasserrechtstatbestände betroffen sein, die einer wasserrechtlichen Gestattung bedürfen. Es wird daher empfohlen, sich rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Reutlingen in Verbindung zu setzen, um die Rahmenbedingungen für erforderliche Wasserrechtsverfahren abzuklären.

4.4 Altlasten und Kampfmittelbeseitigung

Das Areal wird im Altlastenkataster des Landratsamtes Reutlingen unter der Flächen-Nummer 02669-000 geführt und ist als B-Fall (Belassen mit Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

Diverse Gutachten aus den 1990er Jahren liegen vor. Bei Erwerb durch die Stadt Reutlingen war das Areal z. T. saniert. In den Bereichen wurde z. T. ausgekoffert sowie fachgerecht entsorgt (Keller, Tanks etc.). Im Untergrund der nicht abgebrochenen Bausubstanz liegen noch Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW durch Galvanik, Tankstelle, Gießerei etc.) vor. Bei Baumaßnahmen mit Erdaushub sowie beim Abbruch der noch bestehenden Gebäude sind erhöhte Entsorgungskosten nicht auszuschließen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass im Bereich der Auffüllungen Belastungen über der Verwertungskategorie Z 2 vorliegen. Auch das natürliche Material direkt unter den künstlichen Auffüllungen wies bereichsweise Z 2-Werte auf. Untersuchungen im Bereich der neuen Trasse des Mühlkanals wurden im Bereich der geführten Altlastenkatasterfläche ergaben eine Belastung der

Auffüllungen und des darunter befindlichen natürlichen Materials von über der Verwertungskategorie Z 2. Somit liegt eine Entsorgungsrelevanz der künstlichen Auffüllungen und bereichsweise der anstehenden Talablagerungen vor. Die Untersuchung des Grundwassers ergab in einzelnen Bereichen eine Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwertes für LCKW. In Anlehnung an eine Entscheidung des Landratsamtes Reutlingen von 1994 hält der Gutachter eine LCKW-Sanierung für nicht erforderlich.

Auf die orientierende Altlastenuntersuchung des Büros für angewandte Geowissenschaften vom 30. September 2020 und vom 05. März 2021 wird verwiesen.

Die Luftbildauswertung (Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen) hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Gebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein bzw. werden, bitten wir um unverzügliche Mitteilung an den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD, Regierungspräsidium Stuttgart).

4.5 Überflutungsfläche (HQ Extrem)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb eines Risikogebietes für Hochwasserereignisse (HQ Extrem). Die Überflutungsfläche HQ Extrem ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Im Zusammenhang mit der Bauvorsorge wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz – WHG hingewiesen: „Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Fachliche Empfehlungen für eine hochwasserangepasste Bauweise der Gebäude gibt die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2018- 12_Hochwasserschutzfibel_8.Auflage.pdf

4.6 Grundstücksentwässerung – Niederschlagswasserbeseitigung

Die konkrete Entwässerungsplanung der Niederschlagswasserbeseitigung ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4.7 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Von der nördlichen Nachbarschaft des Planungsareals sind aus dem Bereich Villastraße römische Siedlungsreste eines Gutshofs sowie alamannische Grabfunde der Merowinger Zeit (6./7. Jahrh. n. Chr.) bekannt (Verzeichnis arch. KD Reutlingen Nr. 12). Unbekannt ist die zum frühmittelalterlichen Friedhof gehörige Siedlung, ebenso die Lage des zum römischen Gutshof anzunehmenden Bestattungsplatzes. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bislang unerkannte und im Boden verborgene archäologische Zeugnisse und Kulturdenkmale finden.

An der Erhaltung von Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.
Um einer unkontrollierten Zerstörung archäologischer Zeugnisse vorzubeugen, ist deshalb eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten zur Baulanderschließung durch einen Vertreter des

Landesamtes für Denkmalpflege, Ref. 84.2 Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisation, erforderlich. Sollten im Vorfeld Baugrunduntersuchungen (Baggerschurfe, Bohruntersuchungen etc.) durchgeführt werden, so bitten wir um Beteiligung, da bei solcher Gelegenheit auch erste archäologische Hinweise gewonnen werden können.

Über bevorstehenden Bodeneingriffe und Erdbaumaßnahmen ist 2 Wochen vor geplantem Termin schriftlich zu unterrichten. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Weitergehende Rettungsgrabungen können nicht ausgeschlossen werden.

Ziel der Maßnahmen ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert von Kulturdenkmalen als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Vorsorglich weisen wird darauf hin, dass es dabei zur kurzfristigen Unterbrechung des Bauablaufs kommen kann.

Wir bitten festzuhalten:

1. Bodeneingriffe und Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch das Landesamt für Denkmalpflege.
2. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisation, mindestens 2 Wochen vor geplantem Termin schriftlich anzuzeigen.
3. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Generell wird auf die Regelungen des § 20 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
Sollten Rettungsgrabungen zur Sicherung, Dokumentation und Bergung archäologischer Zeugnisse erforderlich werden, trägt der Vorhabenträger anteilig die Kosten der archäologischen Arbeiten.

4.8 Müllentsorgung

Die Anlieger müssen am Abfuhrtag die Müllbehälter entlang der umliegenden Straßen (Heppstraße und Röntgenstraße) zur Abholung außerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen und der Flächen mit Geh- und Fahrradfahrrecht bereitstellen. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge ist sicherzustellen.

4.9 Staubvermeidung bei Abbrucharbeiten

Beim Abriss von Gebäuden ist darauf zu achten, dass Staubemissionen minimiert werden.

4.10 Leitungsträger

Im Plangebiet befinden sich Leitungsanlagen der FairNetz Reutlingen und der Deutschen Telekom. Bei Bautätigkeiten müssen diese berücksichtigt werden. Die Baumaßnahmen sind abzustimmen.

4.11 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. 1,7 ha

7. Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

- Teilbereich des Bebauungsplans VIII 137 „Bebauungsplanänderung Sporthalle Betzingen“, Gemarkung Reutlingen/Flur Betzingen, in Kraft 20.01.1989
- Teilbereich des Bebauungsplans VIII 93 „Schul- und Sportzentrum Betzingen“, Gemarkung Reutlingen/Flur Betzingen, in Kraft 14.02.1969
- Teilbereich des Bebauungsplans VIII 80 „Gewand Gries“, Gemarkung Reutlingen/Flur Betzingen, in Kraft 05.10.1963
- Teilbereich des Bebauungsplans VIII 95 Plan 1 „Bebauungsplanänderung an Mühl- und Heppstraße“, in Kraft 03.10.1969
- Teilbereich des Bebauungsplans VIII 128 „Bebauungsplanänderung Verlängerung Röntgenstraße“, in Kraft 23.03.1984
- Teilbereich des Baulinienplans VIII 19 „Ortsbauplan über das Baulinienprojekt Nördlich gegen Degerschlacht, in Kraft 05.02.1907
- Teilbereich des Baulinienplans VIII 54 „Lageplan in den Gewanden nördl. der Wannweiler-, Mühl- und Heppstr.“, in Kraft 15.06.1942