Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Gassenäcker"

vom 24.11.2022

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4),
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 (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

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. § 4 BauNVO

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

Die weiteren Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

1.1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) die in § 5 (2) BauNVO
Ziff. 5 – Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziff. 8 – Gartenbaubetriebe
Ziff. 9 –Tankstellen
aufgeführten Arten von Nutzungen.

Davon abweichend ist Einzelhandel als Direktvermarktung ansässiger landwirtschaftlicher Betriebe zulässig.

Nutzungen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen (§ 1 (6) BauNVO).

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)

Für die Bebauung in den WA 1-4 ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) nach Eintrag in der Planzeichnung über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Tegernseestraße bzw. Ermstalstraße) bzw. über den entlang der Planstraße eingetragenen Bezugspunkten (NN) zulässig.

Für das WA 5 und das MD sind eine maximale Firsthöhe (FH) sowie eine maximale Traufhöhe (TH) nach Eintrag in der Planzeichnung über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Tegernseestraße bzw. Ermstalstraße) zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) darf bei Flachdächern durch Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile um bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn diese mind. 1,5 m von der Gebäudeaußenseite zurückgesetzt sind. Bei einer Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist eine weitere Überschreitung von 40 cm zulässig.

GH, FH und TH dürfen bei nachgewiesenem Bedarf zusätzlich um bis zu 30 cm überschritten werden, um eigenen Bodenaushub auf dem Grundstück unterzubringen.

Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der Attika, der Brüstung, des Geländers oder anderer Umwehrungen. Definitionspunkt für die maximale Firsthöhe (FH) ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen. Als zeichnerisch festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter, in der Planzeichnung angegebener Bezugspunkte zu ermitteln (s. Begründung). Es gilt das senkrecht zur Straße auf die Gebäudemitte gemessene Maß. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus das Gebäude erschlossen wird.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze nach Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Gemäß § 21a (2) BauNVO sind die Flächenanteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke zuzurechnen (s. Festsetzung 1.6).

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind die Flächen von privaten Gemeinschaftswegen, die der Haupterschließung dienen, nicht mitzurechnen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Gebäude mit 2 Vollgeschossen sind zuzüglich eines Nichtvollgeschosses als Dachgeschoss zu bauen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine von § 22 (2) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise, jedoch mit Gebäudelängen bis maximal 25 m. Bei Hausgruppen gilt die offene Bauweise mit Gebäudelängen von 25 - 40 m. Bei Gebäuden, die landwirtschaftliche Betriebe beherbergen, gibt es keine von der offenen Bauweise abweichenden Gebäudelängen.

Im WA2 sind im Rahmen der abweichenden Bauweise auch Kettenhäuser zulässig. Diese sind wie folgt definiert: Kettenhäuser bestehen aus aneinandergereihten Häusern, die jeweils aus einem zweigeschossigen Gebäudeteil (Wohngebäude) und einem eingeschossigen Gebäudeteil (Garage) bestehen und ohne seitlichen Grenzabstand an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Es kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden.

Im WA1 sind nur Einzelhäuser zulässig. Hier darf auf jedem Grundstück nur ein Hauptgebäude errichtet werden.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Balkone oder Terrassen ist bis maximal 1,50 m zulässig, soweit Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden. Tiefgaragen sind hiervon teilweise ausgenommen (s. Festsetzung 1.6).

1.4 Einfahrten und Zufahrten (9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Von dem im Plan eingetragenen Zufahrtsverbot kann für oberirdische Stellplätze abgewichen werden, wenn der Schutz vor Starkregenabfluss von dem öffentlichen Quartiersplatz nachweislich durch geeignete Maßnahmen auf dem Privatgrundstück selbst erbracht wird. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Reutlingen zu erbringen.

1.5 Grundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Im WA1 wird eine Grundstücksgröße von mindestens 500 m² und maximal 850 m² festgesetzt.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 (5) BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im MD sind sie generell zulässig. Werden Stellplätze im WA zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer oder seitlicher Hauskante errichtet, so sind sie in diesem Bereich auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA1 sowie auf den Flurstücken, die westlich und südlich an den Quartiersplatz angrenzen, sind Tiefgaragen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Bereits außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bestehende Garagen dürfen in gleicher Größe und Lage ersetzt werden.

Im EG eines Gebäudes sind Garagen generell unzulässig. Bei Einfamilienhäusern kann im Ausnahmefall davon abgewichen werden.

Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze kann durch Zuwege zu den Häusern unterbrochen werden. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind dem jeweils angrenzenden Baufenster

zugeordnet.

1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

1.7.1 Zweckbestimmung: Quartiersplatz
s. Plandarstellung
Die Fläche ist als befahrbare öffentliche Platzfläche mit Aufenthaltsqualität (Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung etc.) zu gestalten.

1.7.2 Zweckbestimmung: Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
ohne Plandarstellung
Innerhalb der mit „V“ (Verkehrsberuhigter Bereich) gekennzeichneten Flächen im öffentlichen Straßenraum ist bei der Anlage von öffentlichen Stellplätzen auch eine zugehörige Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zulässig.

1.8 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Hausgärten
Die Hausgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.

1.9 Flächen und Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung sowie die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14, 16, 17, 20 und § 9 (6a) BauGB i.V.m. § 55 (2) WHG

Einleitung und Rückhaltung von Regenwasser
Für die Einleitung von Regenwasser aus den Baugrundstücken in den öffentlichen Regenwasserkanal bzw. die Vorflut wird eine Einleitmenge von 12 l/s*ha vom Landratsamt Reutlingen festgelegt. Eine daraus resultierende Retention muss auf dem jeweiligen Grundstück hergestellt werden. Die Art und Weise der Retention bleibt dem Eigentümer überlassen, ist aber mit der Stadtentwässerung Reutlingen im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Das Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen ist zulässig, der Überlauf ist - ebenso wie öffentliche Straßen sowie private Höfe/ Erschließungsflächen, an das Entwässerungsnetz anzuschließen. Drainagen zur Ableitung von Grund- oder Sickerwasser dürfen nicht an öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanäle angeschlossen werden.

Versickerung
Wege, Stellplätze (offene und überdachte) und Zufahrten sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z.B. großfugigem Pflaster mit Fugen > 3 cm und Versickerungsanteil von ca. 30 %, Rasengittersteinen, offenporigem Pflaster, wassergebundener Decke, Schotterrasen o.ä.) und entsprechendem wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen. Terrassen auf den privaten Grundstücken können bis zu einer Gesamtfläche von max. 16 m² wasserundurchlässig ausgeführt werden.

Schutz vor Starkregenereignissen

W 1 – Anlage eines Erdwalls
Im Bereich der im Plan als „W1“ festgesetzten Fläche ist durch die Stadt Reutlingen ein Wall mit folgender Bemaßung zu realisieren: Breite 2,00 m, Kronenbreite 0,35 m, Höhe 0,55 m (bezogen

auf die Wegeoberkante des nördlich angrenzenden bestehenden Feldweges), Neigung 1 : 1,5. Der Wall darf durch den Eigentümer nicht verändert oder abgetragen werden. Eine Bepflanzung mit Bäumen ist ausgeschlossen.

W 2 – Anlage einer Entwässerungsmulde
Im Bereich der im Plan als „W2“ festgesetzten Fläche ist eine Mulde mit folgender Bemaßung herzustellen: Sohlbreite 0,75 m, Gesamtbreite Mulde 3,00 m, Böschungsneigung 1 : 1,5, Freibord 0,15 m. Sie ist so zu modellieren, dass im Falle einer Überflutung die angrenzenden Grundstücke geschützt sind. Der Überschuss an Regenwasser kann über den Feldweg abfließen. Eine Bepflanzung mit Bäumen ist ausgeschlossen.

W 3 – Neigungsanpassung der Kreuzung Gaiernstraße / Tegernseestraße
Im Bereich der im Plan als „W3“ festgesetzten Fläche ist die Neigung der Gaiernstraße so auszubilden, dass sich anfallendes Oberflächenwasser an der Nordseite der Straße bzw. des weiterführenden Feldweges sammelt und anschließend entlang des geplanten Erdwalls (W 1) nach Osten abgeleitet wird.

Gebäudeschutz über Festsetzung der EFH (§ 9 (1) Nr. 16c BauGB i.V.m. § 5 (2) WHG und § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe, Oberkante Rohfußboden) ist mindestens 35 cm über der entlang der Planstraße festgelegten Bezugspunkte bzw. mindestens 20 cm über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Tegernseestraße bzw. Ermstalstraße) zu errichten. Die festgesetzte Mindest-EFH entlang der Planstraße darf um bis zu 15 cm unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die EFH insgesamt mindestens 20 cm über der Oberkante des höchsten Punktes der maßgeblichen öffentlichen oder privaten fertiggestellten Straßenverkehrsfläche liegt. Von der Festsetzung einer EFH ausgenommen sind die Gebäude entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.

Bei geneigter vorhandener Verkehrsfläche gilt der höchste Punkt der Verkehrsfläche – gemessen am Straßenrand senkrecht auf die Gebäudekante. Bei geneigter Verkehrsfläche der Planstraße gilt der an das Grundstück angrenzende höchste Punkt der Bezugspunkte – ermittelt durch lineare Interpolation und gemessen senkrecht auf die Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Erschließungsstraße maßgebend.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§§ 9 (1) Nr. 20, 1a (3) i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

1.10.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (M) im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans

M 0 – Vorherige Erkundungen bei Gehölzfällungen / Gebäudeabbruch und -sanierung
Im gesamten Plangebiet ist vor Gehölzfällungen oder Gebäudeabbruch und -sanierungen durch Fachgutachter zu erkunden, ob Höhlen und Spalten von Gehölzen oder Gebäuden und geeignete Gebäudeinnenräume wie Dachstuhl oder Keller von artenschutzrechtlich relevanten Tieren besiedelt sind. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wird eine Besiedelung festgestellt, sind die Abbruch- und Rodungszeiten so anzupassen, dass kein Töten oder Verletzen der Tiere eintritt. Sofern es sich um seltene und gefährdete Arten handelt, sind funktionserhaltende Maßnahmen für die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu ergreifen.

M 1 - Zeitliche Beschränkung für Gehölzfällungen
Im gesamten Plangebiet dürfen Gehölzfällungen ausschließlich zwischen Anfang November und Ende Februar bei Frosttemperaturen erfolgen, alternativ können die Fällungen nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten auch in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

M 2a – Umgang mit Totholz bei Gehölzfällungen (CEF-Maßnahme)
Bei Fällung der vorhandenen Obstbäume Nr. 1-3 mit Fäulnishöhlen sind die betroffenen Bäume abschnittweise abzutragen und die entsprechenden Stamm- und Astabschnitte zu sichern, insbesondere die von Totholzkäfern besiedelten hohlen Stammbereiche so zu transportieren und zu lagern, dass die im Mulm vorhandenen Eier, Larven und Puppen ihre Entwicklung zum Abschluss bringen können und unter Umständen weitere Eiablagen und Entwicklungszyklen möglich sind. Entsprechend ist die Aufstellung in der natürlichen Wuchsrichtung und gesicherte Befestigung an einem lebenden Baum oder die Errichtung einer zeltartigen Totholzpyramide vorzunehmen (s. M 2b). Eine ökologische Baubegleitung durch einen im Umgang mit Totholz erfahrenen Fachgutachter ist dabei erforderlich. Die Umsetzung einschließlich der Fällung ist zu dokumentieren und die Dokumentation der Stadt Reutlingen vorzulegen. Diese Regelung gilt auch für solche Bäume, in denen bisher keine Besiedlung durch die besonders bzw. streng geschützten Arten nachgewiesen werden konnte, bei denen seither möglicherweise jedoch eine Besiedlung stattgefunden haben könnte.

1.10.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (M) im externen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Die Verortung der Einzelmaßnahmen innerhalb der im Plan festgesetzten Maßnahmenbereiche (M) sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie der „Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan ´Gassenäcker´ in Rommelsbach, 14.11.2022, menz umweltplanung“ zu entnehmen.

M 2b – Aufstellung Totholz/ Totholzpyramiden (CEF-Maßnahme)
Die unter M 2a beschriebenen Totholzstämme sind im externen Geltungsbereich 2 auf dem gemeindeeigenen Flurstück 2046/1 im Südosten von Rommelsbach an den fünf hochstämmigen Kirschbäumen, die für die Anbringung der Totholzstämme geeignet sind, anzubringen.

M 3 – Nisthilfen Star (CEF-Maßnahme):
Zum vorgezogenen Ausgleich des Funktionsverlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Stars sind vier geeignete Nisthilfen im externen Geltungsbereich 1 in den Gehölzen des gemeindeeigenen Friedhofs Rommelsbach zu installieren, jährlich im Herbst zu reinigen und dauerhaft zu erhalten.

M 4 – Quartiershilfen Fledermäuse (CEF-Maßnahme):
Zum vorgezogenen Ausgleich des Funktionsverlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Braunen Langohrs sind 35 Quartierhilfen als Rundkästen für Fledermäuse wie folgt in den externen Geltungsbereichen 1, 2 und 3 des Bebauungsplans an den Bäumen zu installieren und jährlich im Winter zu reinigen:

M 4a: 10 Rundkästen auf dem angrenzenden gemeindeeigenen Friedhof (Bereich 1)
M 4b: 5 Rundkästen auf dem gemeindeeigenen Flurstück 2046/1 (Bereich 2)
M 4c: 20 Rundkästen auf dem gemeindeeigenen Flurstück 2051 (Bereich 3)

M 5 – Fachgutachterliche Begleitung / Monitoring
Die Umsetzung der Maßnahmen M0-M4 ist durch einen Fachgutachter zu begleiten, zu dokumentieren und zu überwachen. Die Dokumentation ist der Stadt Reutlingen vorzulegen. Gegenstand der Begleitung ist die (Detail-)Planung der Ausführung der Festsetzungen nach 1.10.1 und 1.10.2 sowie die Überwachung ihrer ordnungsgemäßen Verwirklichung.

Die unter M3 beschriebenen Nisthilfen für Vögel und die unter M4 beschriebenen Nisthilfen für die Fledermäuse sind in den ersten fünf Jahren nach Anbringen zweimal jährlich zu kontrollieren, diese Prüfung ist zu dokumentieren und den Behörden vorzulegen. Sollte die Maßnahme nicht wirksam sein, müssen ggf. Nacharbeiten erfolgen bzw. sind neue Ersatzhabitate in gleicher Größe herzustellen, um die Funktionsfähigkeit zu erreichen. Das Monitoring beginnt anschließend erneut.

1.10.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ 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.

1.10.4 Bodenfreiheit von Einfriedungen
Alle Einfriedungen (außer Sichtschutz) müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm oder alternativ ausreichend große Spalten von 15 cm Breite aufweisen. Durchgehende Sockel sind unzulässig.

1.10.5 Vermeidung von Vogelschlag
Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z. B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind den Hinweisen zu entnehmen.

PV-Anlagen sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts.)

1.10.6 Ausstiegshilfen für Kleinsäuger
Die Straßenabläufe und Kellerschächte sind mit Ausstiegshilfen (geeignetes Geotextil oder Amphibienleiter) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

1.11 Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Anlieger der darüber erschlossenen Grundstücke dauerhaft zu sichern. Die Benutzung und die Zugänglichkeit für die Begünstigten sind dauerhaft zu gewährleisten.

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

Erweiterte Solaranlagenpflicht: Über die für Baden-Württemberg nach der PVPf-VO gesetzlich vorgeschriebene Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen der Wohngebäude hinaus (gesetzliche Solaranlagenpflicht) gelten für diesen Bebauungsplan folgende Regelungen: Die im Bebauungsplan festgesetzte extensive Dachbegrünung ist zusätzlich zur Solaranlagenpflicht zu erfüllen und mindert diese nicht.

Die Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind bei Errichtung durch denselben Bauherrn nicht einzeln, sondern als Gesamtfläche zu betrachten. Die Solaranlagenpflicht wird erfüllt, wenn bei mehreren Gebäuden auf einem Baugrundstück nur auf einem Gebäude eine Photovoltaikanlage mit der insgesamt erforderlichen Mindestfläche – bezogen auf alle Gebäude mit ausreichender Dachfläche – errichtet wird.
Die Umsetzung der Solaranlagenpflicht gilt gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB auch bei Überschreitung der in der PVPf-VO als Obergrenze definierten Kosten, solange wie für Reutlingen von einem Energieversorger ein Pachtmodell für Solaranlagen angeboten wird.

1.13 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes/ Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Bauvorhaben, deren Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen erfüllen. Der Nachweis erfolgt gemäß DIN 4109:2016 "Schallschutz im Hochbau". Demnach müssen folgende resultierende Luftschalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) eingehalten werden:

	Aufenthaltsräume	**Büroräume u.ä.**
Lärmpegelbereich III	35 dB	30 dB
Lärmpegelbereich IV	40 dB	35 dB

Von diesen Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises die Eignung der vorgesehenen Bauteile nachgewiesen werden kann.

Räume, die für eine Nutzung als Schlafraum geeignet sind, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten. Hierfür erforderliche Außenluft oder Nachströmöffnungen in den Außenbauteilen sind entsprechend den jeweils geltenden Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm schalldämmend auszuführen. Ausgenommen sind Räume, die mindestens eine natürliche Belüftungsmöglichkeit an einer Fassade mit Lärmpegelbereich II besitzen. Ebenfalls ausgenommen sind Räume, für die im Rahmen eines Einzelnachweises eine geeignete natürliche oder anderweitige Belüftungsmöglichkeit nachgewiesen werden kann.

Die Nachweise sind im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

1.14 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)
Die Pflanzgebote gelten für die bereits bebauten Grundstücke Tegernseestraße 6, 8, 10 und 12 sowie Ermstalstraße 19, 21, 23 und 27 nur, wenn dort abgerissen und neu gebaut werden sollte.

1.14.1 Pflanzbindung
Sämtliche Gehölze der im Folgenden festgesetzten Pflanzgebote pfg1-pfg8 sind nach Durchführung dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.14.2 Pflanzgebot allgemein **(pfg allgemein)**
Die folgenden Festsetzungen des pfg allgemein sind ergänzend auf alle Pflanzgebote pfg1-pfg8 anzuwenden.

Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Fertigstellung der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung dieses Abstandes ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, dass ein Abstand zwischen Kronenraum und Hauptfassade mit der 1,5-fachen Baumhöhe nicht unterschritten wird. Ausnahmen sind bei den straßenbegleitenden Bäumen (pfg2) sowie bei Reihenhausgrundstücken möglich.

Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² und einer Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ Substrat herzustellen.

Bei allen Pflanzgeboten sind invasive oder potentiell invasive Neophyten-Arten gemäß der Liste „Ausgeschlossene Arten“ (Ziffer 3.2) ausgeschlossen.

1.14.3 Pflanzgebot 1 – Ortsrandeingrünung **(pfg1)**

Auf den im Plan mit „pfg1“ festgesetzten Flächen ist eine Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern (gem. Pflanzliste 2, Ziffer 3.2) herzustellen. Im Bereich zwischen den festgesetzten Bäumen sind mindestens vier Sträucher als freiwachsende Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anforderungen an Größe und Beschaffenheit der zu pflanzenden Bäume und Sträucher entsprechen denen der Festsetzung „pfg3“.

1.14.4 Pflanzgebot 2 – Straßenbegleitende Bäume **(pfg2)**

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten entlang der Planstraße ist jeweils ein standortgerechter, stadtklimaangepasster, mittel- bis großkroniger Laubbaum (gem. Pflanzliste 1, Ziffer 3.2) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen vom Standort bis max. 5 m in beide Richtungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig. Die Pflanzung hat innerhalb einer 5-m-Zone, gemessen ab Straßenrand zu erfolgen. Vorhandene Bäume gleicher Größe und Qualität am vorgegebenen Standort können angerechnet werden. Bei beengten Verhältnissen (< 5 m zwischen Hauswand und Straßenrand) sind auch entsprechende kleinkronige Bäume bzw. Sträucher als Hochstamm (gem. Pflanzliste 1, Ziffer 3.2) zulässig.

1.14.5 Pflanzgebot 3 – Einzelbäume auf Privatgrundstücken **(pfg3)**

Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm als Hochstamm bzw. ein Heister (150-200 cm Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Alternativ sind auch folgende Pflanzungen möglich: a) ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum regionaltypischer Sorten mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm, b) drei gebietsheimische Sträucher (auch als Hochstamm) mit mindestens 3-4 Trieben bzw. einer Mindesthöhe von 60 cm, c) 10 m Hecke. Es sind die in der Pflanzliste 2 aufgeführten Arten zu verwenden (Ziffer 3.2). Die zeichnerisch festgesetzten Bäume der Ortsrandeingrünung (pfg1), die straßenbegleitenden Bäume (pfg2) sowie die Bäume innerhalb von oberirdischen Stellplatzanlagen (pfg7) werden hierbei ebenso angerechnet wie vorhandene Bäume in gleicher Größe und Qualität, die erhalten werden.

1.14.6 Pflanzgebot 4 – Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen **(pfg4)**

Eine Versiegelung der Vorgartenbereiche (zwischen vorderer Bauflucht und angrenzender Erschließungsfläche) ist bis zu 50 % der Vorgartenfläche zulässig. Die restlichen 50 % sind unversiegelt als Rasenfläche und/oder mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt zu gestalten.

Die sonstigen 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 die Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Maximal ein Nadelbaum ist zulässig.

Grundstücke mit landwirtschaftlichen Hofstellen im MD sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.14.7 Pflanzgebot 5 – Dachbegrünung **(pfg5)**

Flachdächer (auch auf Nebengebäuden und Garagen) sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten sowie mit Insektenfutterpflanzen zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen.
Von der Festsetzung ausgenommen sind die Flächen, die als Dachterrasse genutzt werden. Die Größe der Dachterrassen ist auf maximal 20 % der Dachfläche des jeweiligen Hauptbaukörpers zu begrenzen.
Unter Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Flächen für technische Aufbauten sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen.

1.14.8 Pflanzgebot 6 – Fassadenbegrünung **(pfg6)**

Die Hälfte der Fassadenfläche von Nebengebäuden und Garagen ist zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

1.14.9 Pflanzgebot 7 – Begrünung von Stellplätzen **(pfg7)**

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge sind jeweils an ihrer hinteren Außenkante mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 3 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen.

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm als Hochstamm (gem. Pflanzliste 1, Ziffer 3.2) als Gliederungselement zu pflanzen. Innerhalb einer Stellplatzanlage ist eine einheitliche Baumart zu verwenden.

1.14.10 Pflanzgebot 8 – Begrünung von Tiefgaragen **(pfg8)**

Die nicht durch Hochbauten überdeckten Abdeckungen von Tiefgaragen sind als begehbare und/oder nutzbare Freifläche auszubilden. Hiervon ist mindestens 50 % als Vegetationsfläche herzustellen. Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) muss im Bereich von Baumpflanzungen (Bäume 3. Ordnung) in einem Radius von 3 m um den Baumstandort mindestens 80 cm und ansonsten mindestens 50 cm, bei einer Verwendung von Filterschichten mindestens 30 cm betragen.

1.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Für die Herstellung der neuen Erschließungsstraße sind auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen und Rabatten einschließlich der notwendigen Betonabstützung bzw. die Betonabstützungen für Randsteine oder Pflasterbund erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden. Es wird entlang der Grundstücksgrenze auf einem 80 cm breiten Streifen 50 m tief nach unten in das Grundstück eingegriffen.

1.16 Bedingte Festsetzungen (§ 9 (2) 1 Nr. 2 BauGB)

1.16.1 CEF-Maßnahmen

Die Baufeldfreimachung/Rodung und Erschließung des Gebiets sowie eine Bebauung der als Wohngebiet WA festgesetzten Flächen kann erst dann erfolgen, wenn die CEF-Maßnahmen (gem. Ziffer 1.10.2) funktionsfähig hergestellt sind.

1.16.2 Schutz vor Starkregen

Eine Bebauung der als WA festgesetzten Flächen kann erst erfolgen, wenn die Maßnahmen zum Schutz vor Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden Ackerflächen (gem. Ziffer 1.9, Umbau Kreuzung Gaiernstraße/ Tegernseestraße + Errichtung Wall und Entwässerungsmulde) umgesetzt sind.

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

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

2.1.1 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen hinsichtlich Farbton und Material einheitlich gestaltet werden.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die Dachneigungen, die Dachgesimse und das Dacheindeckungsmaterial einheitlich sein.

2.1.2 Dachform/Dachneigung/Staffelgeschosse für Hauptbaukörper

Die in der Planzeichnung mit FD gekennzeichneten Gebäude sind als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit einer maximalen Neigung von 10 Grad auszubilden.

Die Dachneigung bei Satteldächern, in der Planzeichnung mit SD gekennzeichnet, muss zwischen 30-45 ° liegen.

Im WA 2 ist oberhalb des 2. Vollgeschosses ein Nicht-Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Unter Staffelgeschoss ist ein oberstes Geschoss zu verstehen, das Aufenthaltsräume enthält und gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringt. Der Rücksprung ist auf der westlichen Gebäudeseite vorzunehmen.

Freistehende Nebengebäude wie Garagen und Carports mit festen Dächern sind in Flachdachbauweise zu erstellen.

2.1.3 Solaranlagen

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist auf allen Dachflächen

zulässig. Sie ist so auszuführen, dass die übrigen Festsetzungen des pfg5 (Dachbegrünung) eingehalten werden. Aufgeständerte Kollektoren dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Bei einer Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist eine Höhe von bis zu 1,40 m zulässig. Die Kollektoren müssen mit einem Abstand von mind. 1,5 m zur Traufe hergestellt werden. Dieser Abstand kann im Ausnahmefall auf bis zu 1,0 m reduziert werden, wenn andernfalls die Wirtschaftlichkeit der Solaranlage nicht gegeben sein sollte.

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 1,0 m² und einer Höhe von max. 0,70 m zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen und die Verwendung greller Signalfarben sind nicht zulässig. Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist im WA nicht zulässig.

2.3 Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Grundstücksfreiflächen

In den Wohngebieten ist die Befestigung der Grundstücke auf die notwendige Erschließung der Gebäude und Terrassen zu beschränken. Alle nicht für Erschließungszwecke genutzten unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

2.3.2. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen sind nur folgende Einfriedungen zulässig:

- transparente Zäune bis max. 1,20 m Höhe
- geschnittene Hecken (Laubgehölze)

Bei Vorgärten sind Zäune und Mauern als Einfriedungen generell unzulässig.

Zum Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen sind Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 sowie Stützmauern in Form von Trockenmauern bis höchstens 1,0 m Höhe auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

2.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 74 (2) Nr. 1 LBO)

Für die Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl im Stellplatznachweis ist eine Reihenhauszeile als ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu berücksichtigen.

2.5 Ordnungswidrigkeiten gem. § 75 (3) Nr. 2 LBO

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

3. Hinweise/Empfehlungen

3.1 Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Bestandteile und Gutachten zugrunde:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, 22.03.2018, menz umweltplanung
- Schalltechnische Untersuchung, 10.12.2019, SoundPLAN GmbH
- Geruchsimmissionsprognose, 02.01.2020, Müller-BBM GmbH
- Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan „Gassenäcker“ in Rommelsbach, 14.11.2022, menz umweltplanung
- Straßenvorentwurfsplanung, 22.03.2021, REIK Ingenieurgesellschaft mbH
- Erschließungsgutachten Baugebiet ´Gassenäcker´ in Reutlingen-Rommelsbach vom 25.06.2020, Büro ihb, Tübingen
- Bebauungsplan „Gassenäcker“ - Würdigung der Starkregensituation im Bebauungsplanverfahren, 23.07.2021 / 04.08.2021, REIK Ingenieurgesellschaft mbH
- Untersuchungsbericht Oberboden Baugebiet „Gassenäcker“ in Reutlingen-Rommelsbach vom 24.08.2022, Büro ihb, Tübingen

3.2 Freianlagen und Bepflanzung

Es sind bevorzugt gebietsheimische, standortgerechte und klimaangepasste Pflanzen zu verwenden.
Bei der Baumauswahl ist darauf zu achten, dass die Bäume auch im weiteren Verlauf des Wachstums, keinen Schatten auf die Solaranlagen werfen.

Pflanzliste 1 **(pfg 2, 7)**

Feld-Ahorn “Elsrijk”, Hochstamm	(Acer campestre)
Baum-Hasel	(Corylus colurna)
Herzblättrige Erle	(Alnus cordata)
Spiegelrinden-Kirsche	(Prunus x schmittii)

Pflanzliste 2 **(pfg 1, 3, 4)**

Laubbaumarten

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyraster)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

Außerdem: gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

Straucharten für die Ortsrandeingrünung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)

Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

Apfelsorten
Betziger Grünapfel
Boiken
Engelsberger
Gehrers Rambur
Hauxapfel
Jakob Fischer
Pfullinger Luiken
Plochinger
Reichenecker Kernapfel
Reutlinger Streifling
Rote Sternrenette
Schöner aus Nordhausen
Schöner aus Herrnhut
Welschisner

Birnensorten
Fässlesbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Wildling von Einsiedel

Ausgeschlossene Arten (**pfg allgemein)**
invasive oder potentiell invasive Neophyten-Arten, entsprechend der Unionsliste (EU-VO Nr. 1143/2014 einschl. Erweiterungen) und der Listen des Bundesamts für Naturschutz (BfN):
z.B. Acer rufinerve (Rotnerviger Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Cotoneaster sp (Zwergmispel), Eleagnus angustifolia (Schmalblättrige Ölweide), Fallopia sp (Staudenknöterich), Gleditisia triacanthos (Amerikanische Gleditschie), Paulownia tomentosa (Chinesischer Blauglockenbaum), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Quercus rubra (Rot-Eiche), Robinia pseudoacacia (Robinie), Rosa rugosa (Kartoffelrose), Syringa vulgaris (Gewöhnlicher Flieder)

Freiflächengestaltungsplan
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, Spielbereichen (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. 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.

3.3 Ökologische Empfehlungen zur Gebäudeplanung

Es ist anzustreben, Neubauten mit einem möglichst hohen Energiestandard zu erstellen. Der notwendige Energiebedarf der Gebäude (Strom- und Wärme) sollte auf Basis erneuerbarer Energien abgedeckt und auf fossile Brennstoffe (z. B. Öl, Erdgas) verzichtet werden. Aus energetischen Gründen (Gebäudekompaktheit) sollte auf Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte, Gebäudevor- und Rücksprünge, Erker und Nischen verzichtet werden. Garagen sollten grundsätzlich nicht vor Südfassaden angeordnet werden. Für eine optimale Gebäudekubatur hinsichtlich des AV-Verhältnisses (Verhältnis von wärmeübertragender Außenhülle zu Gebäudevolumen) ist eine Gebäudetiefe im Verhältnis zur Gebäudebreite von 1/1 bis 2/3 anzustreben.

Grundlage des Bauens sollte eine ganzheitliche, nachhaltige Bauweise mit ökologisch unbedenklichen und emissionsarmen Baustoffen sein (z. B. DGNB Zertifikat).

Die Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen in den Baugebieten sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen hergestellt werden. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

3.4 Photovoltaik-Pflicht

Zusätzlich zu den Solarfestsetzungen des Bebauungsplans ist die gesetzlich vorgeschriebene Installation von Photovoltaik-Anlagen auf der Dachfläche (i.d.R. mind. 60 % der geeigneten Dachflächen) entsprechend zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren nach Vorgabe der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) ggf. durch einen Dachplan nachzuweisen.

3.5 Vermeidung von Vogelschlag

Um Kollisionen von Vögeln an großflächigen Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Als großflächig gelten Wintergärten und/oder Fensteröffnungen ab einer Fläche von 1,5 m². Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogel-freundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halb-transparente Materialien einzusetzen. Bei flächigen Markierungen gilt für lineare Strukturen: Die Linienstärke muss immer mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen. Mit einem Deckungsgrad von mind. 15 % ist man auf der sicheren Seite. Lassen sich durch entsprechende Farbgebung bei möglichst allen Beleuchtungssituationen kräftige Kontrastwirkungen erzielen, so kann der Deckungsgrad weiter reduziert werden. Punktraster sollten einen Deckungsgrad von mind. 25 % aufweisen. Erst ab einem Durchmesser von 30 mm kann der Deckungsgrad auf 15 % reduziert werden. Ideal ist, wenn die Punkte nicht zu fein sind (Ø mind. 5 mm). Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. Detaillierte Informationen sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehme (http://www.vogelglas.info/).

3.6 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (Oberflächenwasser)

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet des in diesem Bereich verdolten Klingenbachs. Daher ist bei Starkregenereignissen aufgrund des Gefälles mit einem Oberflächenabfluss aus den nördlich gelegenen Flächen zu rechnen. Die Kreuzung Gaiernstraße/ Tegernseestraße wird hinsichtlich ihrer Oberflächenneigung als Voraussetzung für eine Besiedelung des Gebietes Gassenäcker so umgebaut, dass kein Starkregenabfluss von den nördlich gelegenen Grün- und

Ackerflächen das neue Baugebiet überfluten kann. Auch der geplante Wall an der nördlichen Plangebietsgrenze trägt dazu bei. Trotzdem – und auch um zu verhindern, dass Oberflächenwasser im Starkregenfall von den Erschließungsstraßen in die Gebäude eintritt - wird dringend empfohlen, die Gebäude überflutungssicher und wasserdicht (z.B. als „weiße Wanne“) zu errichten und neben der festgesetzten Wahl der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhen) durch das Hochziehen von Lichtschächten und die Anlage von Kelleröffnungen mindestens 20 cm über Gelände sowie dem Anlegen von Geländemodellierungen zum Schutz der baulichen Anlagen auf den Grundstücken entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Außerdem sollte das Gelände zwischen Gebäude und Straße möglichst mit einem Tiefpunkt in der Mitte oder vom Gebäude weg ausgebildet werden. Abwasseraufnahmeeinrichtungen, die unterhalb der Rückstauebene liegen, sollten mit einer automatischen Rückstausicherung ausgestattet werden.

3.7 Geologie / Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage vorhandener Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trossingen-Formation, der Psilonotenton-Formation und der Angulatensandstein-Formation, welche von Lösslehm und Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. 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. Bei derartigen Böden wird zur Begegnung der Gefahr von Schrumpfsetzungen eine Mindestgründungstiefe von 1,80 m unter fertigem Gelände empfohlen. Die anstehenden Gesteine können zudem bei tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

Aufgrund des gering durchlässigen Decklehms müssen die Gebäude entsprechend den Maßgaben der DIN 4095 drainiert werden. Bei auftretenden Schichtwasserzutritten ist eine Dränung nicht genehmigungsfähig, so dass das Untergeschoss dann als wasserdichte und auftriebssichere Wanne ausgebildet werden muss (s. auch Empfehlung unter 3.6 aufgrund des Oberflächenwassers).

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R. Es ist der Baugrundklasse B zuzuordnen.

3.8 Bodenschutz / Altlasten / Wiedereinbau von Erdmassenaushub

Gemäß § 3 Absatz 3 und 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) in der Fassung vom 17.12.2020 sind anfallende Aushubmassen möglichst vor Ort zu verwenden bzw. für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Beim Bodenaushub ist in den unteren Bodenschichten mit einer eingeschränkten Wiederverwertbarkeit durch erhöhte Arsengehalte, die vermutlich natürlichen Ursprungs sind, zu rechnen. Für den Oberboden wurden keine erhöhten Werte hinsichtlich der Nutzungen Kinderspielplatz und Wohnen festgestellt. Der Oberboden kann und soll wieder eingebaut werden, eine Vermischung mit den unteren Schichten ist aber auszuschließen, solange diese nicht untersucht und für einen Wiedereinbau - unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung - freigegeben wurden. Der Wiedereinbau der unteren Bodenschichten ist mit dem Landratsamt Reutlingen abzustimmen.

3.9 Lärmimmissionen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Verkehrslärm (Ermstalstraße) sowie Lärm aufgrund von landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastete Zone. Gesundheitsgefährdende Geräuschverhältnisse liegen gemäß Gutachten nicht vor.

3.10 Geruchsimmissionen

Im gesamten Plangebiet, insbesondere im südöstlichen Bereich, ist mit Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen, die auch Tierhaltung betreiben. Die Werte sind entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) und deren Auslegungshinweisen für spezielle Einzelfälle mit der jeweiligen Gebietsfestsetzung (WA bzw. MD) verträglich und hinnehmbar.

3.11 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.12 Leitungsträger

Im Plangebiet befinden sich Leitungsanlagen der FairNetz Reutlingen und der Deutschen Telekom. Bei Bautätigkeiten müssen diese berücksichtigt werden. Die Baumaßnahmen sind abzustimmen.
Die vorhandene Niederspannungsfreileitung wird im Bereich des Plangebiets im Zuge der Straßenbaumaßnahme unterirdisch verlegt werden.

3.13 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 und auf seinem Grundstück zu dulden.

3.14 Baugebot

Unter Hinweis auf § 176 BauGB sind die Grundstücke innerhalb von 5 Jahren ab Fertigstellung der Erschließung zu bauen. Die Festsetzung des Baugebotes erfolgt im Einzelfall durch Bescheid der Gemeinde. Die Prüfung bezüglich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach § 176 (3) BauGB erfolgt im Rahmen des Umlegungsverfahrens.

3.15 Straßenhöhen

Im Bereich des WA1 liegt die Fahrbahnhöhe der Tegernseestraße bei 375,25 bis 374,25 ü. NN. Im Bereich des WA 4 liegt sie bei 374,25 bis 373,25 ü. NN, im Bereich des WA5 bei 373,00 bis 370,25 ü. NN, im Bereich des MD bei 370,00 bis 364,75 ü. NN.

Die Fahrbahnhöhe der Ermstalstraße liegt entlang des Plangebiets von West nach Ost zwischen 364,50 und 365,00 ü. NN.

Der Endausbauzustand der Planstraße kann in der Höhe um bis zu +/- 15 cm von den für die Höhenfestsetzungen der Gebäude und EFH festgelegten Bezugspunkten abweichen.

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

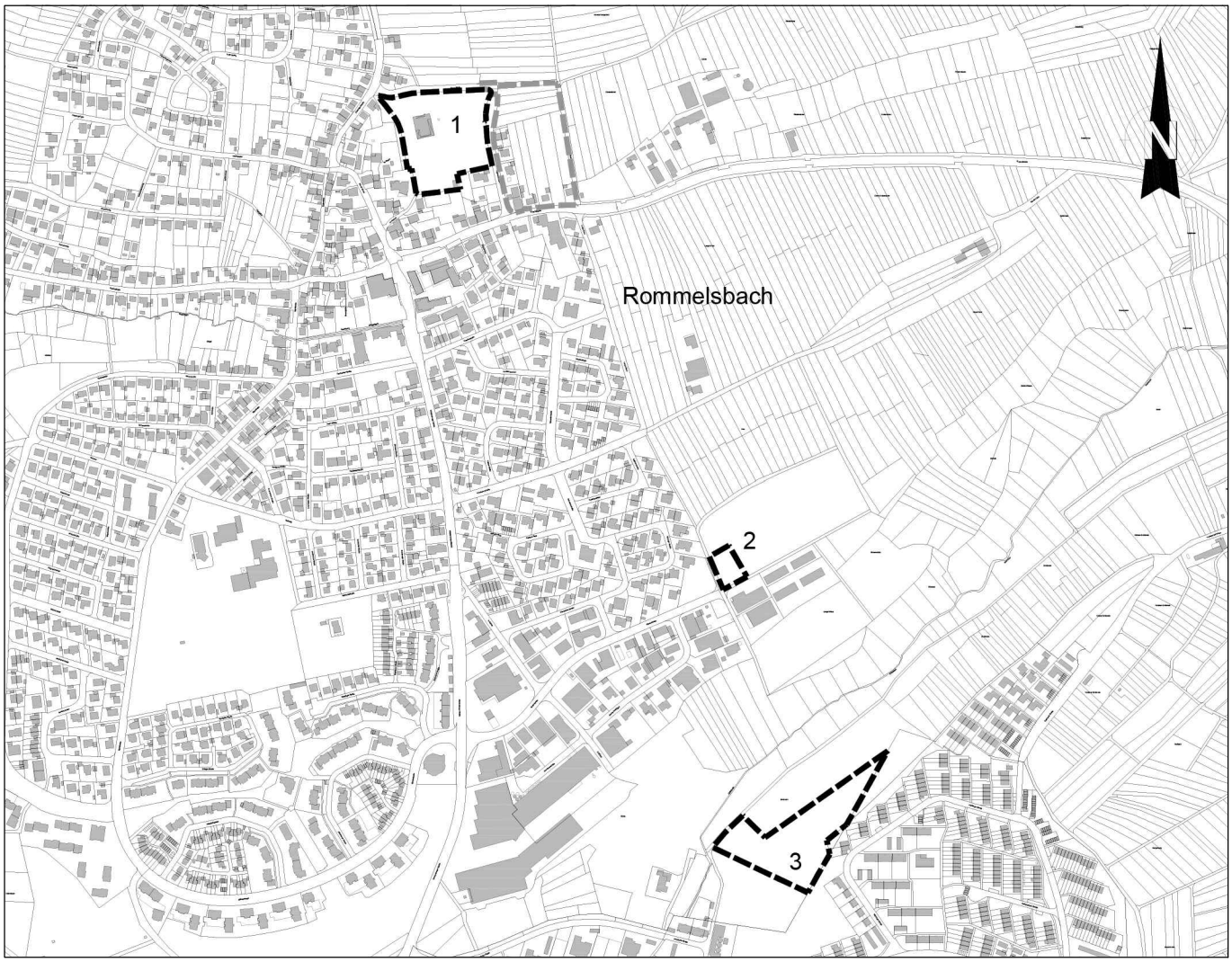
5. Fläche des (internen) Plangebietes ca. 1,9 ha
(0,5 ha nach § 13a BauGB + 1,4 ha nach § 13b BauGB) + 3,5 ha für externe Artenschutzmaßnahmen = insgesamt 5,4 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen
Der neue Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Ortsbauplan Nr. XVIII 1 vom 28.06.1951.

Übersicht Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen

Artenschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (siehe textlicher Teil Ziff. 1.10.2):

Übersichtsplan



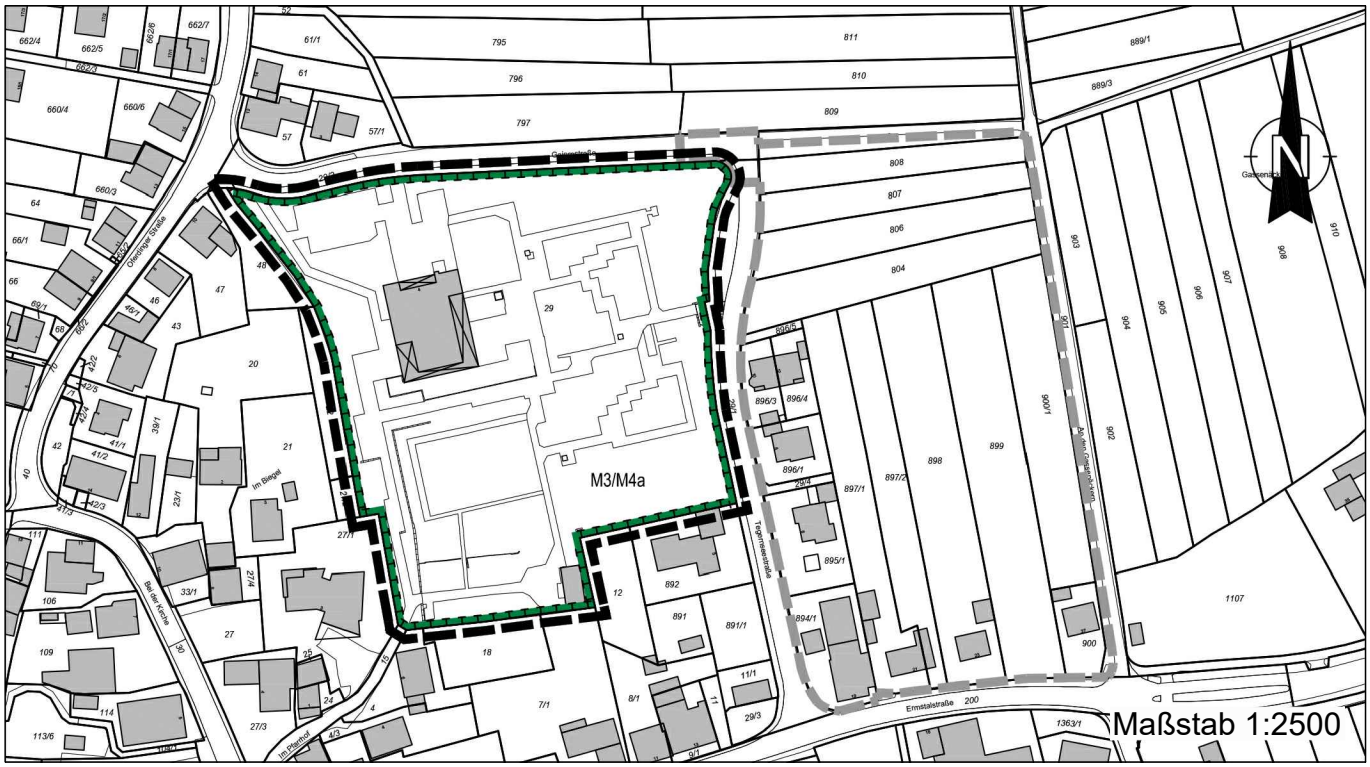
Legende

Externe Geltungsgebereiche

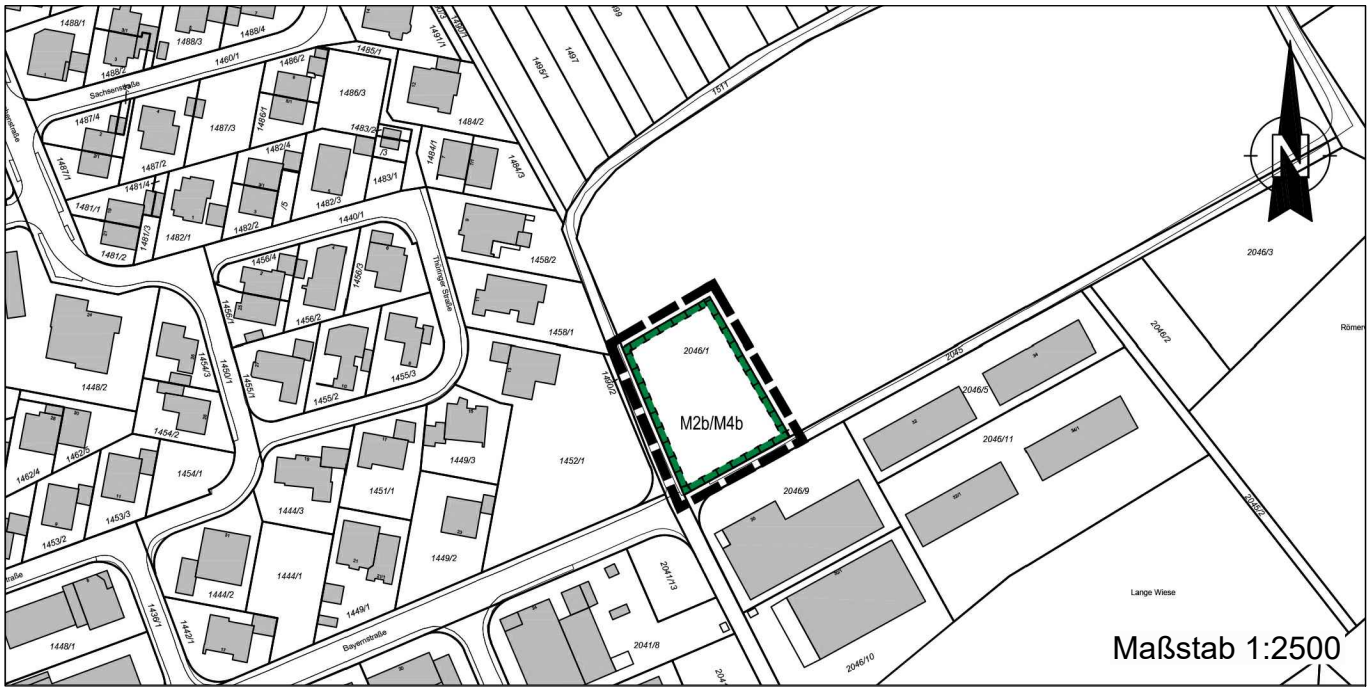
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)

Geltungsbereich Bebauungsplan

Externer Geltungsbereich 1:
M 3: Installation von 4 Nisthilfen für den Star (CEF-Maßnahme)
M 4a: Anbringung von 10 Quartierhilfen als Rundkästen für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)



Externer Geltungsbereich 2:
M 2b: Anbringung von 5 Totholzstämmen
M 4b: Anbringung von 5 Quartierhilfen als Rundkästen für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)



Externer Geltungsbereich 3:
M 4c: Anbringung von 20 Quartierhilfen als Rundkästen für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)