

Anlage 1.1

Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Zwischen Christophstraße und Storlachstraße"

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

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

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

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

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

1.1.1 Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

In Anwendung von §1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

Die in § 6a (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Verkaufsfläche von je maximal 350 m² zulässig.

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 und bei geneigten Dächern der Hochpunkt der Dächer.

Geringfügige Überschreitungen der Gebäudehöhe aufgrund der Anforderungen an den Schutz vor Starkregen sind bei entsprechendem Nachweis der Notwendigkeit zulässig.

Überschreitungen der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, PV-Anlagen, Wärmepumpen...) bis 1,5 m Höhe sind zulässig, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Umfassungswänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

Im Bereich von Dachterrassen (siehe Ziffer 2.1.2) dürfen offen gestaltete Absturzsicherungen (z. B. Stabgeländer), hinter die Attika zurückgesetzt, die Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von

max. 1,0 m überschreiten.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 17 (1) i. V. m. § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl nach Eintrag in der Planzeichnung des Bebauungsplans gilt als Obergrenze. Überschreitungen, auch für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO, sind nicht zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Rankhilfen für die Fassadenbegrünung, ist in einer Tiefe von 0,8 m zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss ist im Innenhof mit Gebäudeteilen, welche als Terrassen genutzt werden in einer Tiefe von 2,20 m, gemessen ab Hausgrund, zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als 4,0 m beträgt.

Die Baugrenzen dürfen ab dem 1. Obergeschoss durch Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 2,20 m überschritten werden, wenn ihre Breite nicht mehr als 4,0 m beträgt. Insgesamt dürfen Balkone pro Parzellenbreite max. 50 % der Gebäudelänge betragen.

Unterirdisch können auch Ausnahmen für die Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

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

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

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ sind Maßnahmen zur Gliederung, Gestaltung und Nutzung der Fläche sowie notwendige Infrastruktureinrichtungen (z. B. Mobilitätsstation, Trafostation) zulässig.

1.7 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Verteilung von Strom (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind zur Errichtung von Trafostationen vorgesehen.

1.8 Überflutungsnachweis, Notwasserwege (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB; § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Überflutungsnachweis entsprechend den Regeln der Technik zu führen. Es ist ein Überflutungsnachweis auch für Grundstücke unter 800 m² zu führen. Es ist nachzuweisen, dass der Niederschlag über dem Bemessungsregen und bis zu dem 30 jährlichen Regenereignis auf dem Grundstück zurückgehalten wird. Der Nachweis

zu Art und Maß des erforderlichen Rückhaltevolumens als auch ggf. des schadlosen Einstaus von Versickerungsanlagen erfolgt nach den Regeln der Technik und ist Gegenstand der Objekt- und Fachplanung (Baugenehmigung).

1.9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

1.10 Flächen für die Wasserwirtschaft, Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

1.10.1 Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das modifizierte Trennsystem. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu sammeln, zu versickern, zu verdunsten oder zentral bzw. dezentral zu nutzen. Niederschlagswasser welches nicht ortsnahe bewirtschaftet werden kann, ist getrennt vom Schmutzwasser zu fassen und in ausreichend gedrosselter Form in das modifizierte Trennsystem abzuleiten. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung wie die Nutzung von Zisternen und soweit möglich Regenwassermulden werden empfohlen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser z. B. aus Dachflächen, wasserdurchlässig befestigten PKW-Stellplätzen oder Feuerwehrumfahrten soll in den Kanal eingeleitet werden. Sofern es die örtlichen Gegebenheiten zulassen (Grundwasserabstand, geeigneter Boden) ist auch eine Versickerung möglich. Im Fall einer Versickerung auf dem Grundstück, muss diese breitflächig und über eine mind. 0,3 m starke bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Es ist ein Nachweis zu führen, dass nur nicht oder gering mit Schadstoffen belastetes Niederschlagswasser der Versickerungsanlage zugeführt wird.

1.10.2 Einleitungsbeschränkung

Eine Einleitungsbeschränkung für Niederschlagswasser in das modifizierte Trennsystem von 20 l/(s*ha) wird festgesetzt. Die Ermittlung des Drosselabflusses und Bemessung des ggf. erforderlichen Rückhaltevolumens muss nach den geltenden Regeln der Technik erfolgen. Der zulässige Drosselabfluss und die erforderlichen Rückhaltevolumen sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtentwässerung Reutlingen abzustimmen. Drosselabläufe und Notüberläufe an die öffentliche Kanalisation sind in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Reutlingen anzuschließen.

1.10.3 Geländehöhen (§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB i. V. m. § 5 (2) WHG)

Um Beeinträchtigungen durch in das Gebiet zufließendes Hangwasser weitestgehend zu verhindern, sind die Bestandshöhen entlang der Grenze des Geltungsbereiches zu erhalten. Dies gilt besonders im nördlichen Bereich des Bebauungsplans entlang der Christophstraße, sowie im westlichen Bereich bei Flurstück Nr. 6703/1.

1.10.4 Wasserdurchlässige Beläge (§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB i. V. m. § 37 (1) und § 55 (2) WHG)

Alle befestigten Freiflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen wie beispielsweise Dränbetonpflaster, Schotterrasen, Rasenpflaster oder wassergebundenen Wegedecken herzustellen.

Die Bereiche, welche regelmäßig von der Müllabfuhr befahren werden müssen, dürfen vollständig versiegelt werden.

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

1.11.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

1. Notwendige Rodungen sind außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Vögeln und Fledermäusen im Zeitraum vom 1. November bis Ende Februar, vorzugsweise bei Frosttemperaturen, durchzuführen.
2. Abriss von bestimmten Gebäuden außerhalb der Brutzeit des Hausrotschwanzes (September-März) bzw. Kontrolle durch Gutachter vor Rückbau
3. Vor Rückbau von Gebäuden im Plangebiet ist eine Nachkontrolle auf Fledermäuse durchzuführen
4. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind geeignete Maßnahmen nach dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ zu treffen.

CEF Maßnahmen – Um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Mehlschwalbe und den Bluthänfling auszugleichen, sind folgende Maßnahmen anzubringen/anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

1. CEF 1: Aufhängen von 30 künstlichen Mehlschwalbennestern, innerhalb der Flurstücke 740 und 7858
2. CEF 2: Anlage von etwa 2.500 m² Blühfläche, auf den Flurstücken 7258 und 7261 (Teilflächen)

1.11.2 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 Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

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

Die mit Geh- und Fahrrecht (gr 1, fr 1) gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Stadt Reutlingen zum Zwecke der Nutzung der Allgemeinheit bzw. der Feuerwehr zum Zwecke des Brandschutzes und der Pflege von Außenanlagen zu belasten. Die mit Fahrrecht gekennzeichneten befestigten Hofflächen sind als Feuerwehrezufahrt zu kennzeichnen und stets freizuhalten.

Die mit Gehrecht (gr 2) gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Stadt Reutlingen zum Zwecke der Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten.

Geringfügige Lageabweichungen der Geh- und Fahrrechte in den Hofbereichen sind zulässig.

Die mit Fahrrecht (fr 2) gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Eigentümers des Flst. Nr. 6646 zu belasten.

Die mit Leitungsrecht (lr) gekennzeichnete Fläche dient dem jeweiligen Erschließungs- oder

Leitungsträger. Auf der mit Leitungsrecht belegten Fläche mit einer Breite von 5,00 m dürfen keine Bäume gepflanzt werden, die Pflanzung flach wurzelnder Sträucher ist zulässig.

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

1.13.1 Pflanzgebot 1 – Flächenhaftes Pflanzgebot auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Terrassen und Feuerwehraufstellflächen als Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Mit Ausnahme von Retentionsflächen sind mindestens 20 % der Fläche mit standortgerechten, überwiegend heimischen Sträuchern der Pflanzliste (gem. Ziffer 4.7) zu bepflanzen. Je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste (Ziffer 4.7) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume gem. Pflanzgebot 2 werden darauf angerechnet.

1.13.2 Pflanzgebot 2 – Einzelbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist jeweils ein 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 verändert werden.

1.13.3 Pflanzgebot 3 – Gemeinschaftsfläche Innenhof

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzflächen „Pfg 3“ sind mit Ausnahme von Wegen und Spielflächen als Vegetationsfläche anzulegen und mit Rasen, Nutzpflanzen, Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste Ziffer 4.7 zu bepflanzen. Die Verwendung von Hochbeeten ist zulässig. Wege, Spiel- und Freizeiteinrichtungen sind auf max. 40 % der Fläche beschränkt.

1.13.4 Pflanzgebot 4 – Dachbegrünung

Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten sowie mit Insektenfutterpflanzen zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen.

Auch unter Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist eine Dachbegrünung herzustellen. Solaranlagen sind zu diesem Zweck über der Dachbegründung aufzuständern.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, Kamine und untergeordnete Dachaufbauten.

1.13.5 Pflanzgebot 5 – Fassadenbegrünung

Fassadenflächen sind, z. B. mit Hilfe von Rankhilfen, zu begrünen. Dabei ist mindestens ein Anteil von 10 % der gesamten Fassadenflächen gem. Pflanzliste 3 bis zu einer Höhe von mindestens 6 m zu begrünen. Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

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

2.1.1 Dachform

Die mit FD gekennzeichneten Gebäude sind als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit einer maximalen Neigung von 7 Grad auszubilden.

Das mit WD gekennzeichnete Gebäude ist als Walmdach mit einer Dachneigung von 40-48 Grad zu erhalten.

2.1.2 Dachaufbauten

Grenzen innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Gebäudehöhen aneinander, so kann das Dach des tiefer liegenden Gebäudes als Dachterrasse genutzt werden. Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Breite von 5 m sind ausnahmsweise zulässig.

2.1.3 Starkregenvorsorge

Zur Verminderung oder Vermeidung von Schäden durch Starkregenabflüsse ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich (Eigenvorsorge nach § 5 Abs. 2 WHG): Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Zufahrten zur Quartiersgarage, Installationsdurchführungen etc. sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann und mind. 0,20 m über der umliegenden Wasserspiegellage bei Starkregen liegen (Starkregengefahrenkarte - SRGK außergewöhnlich, 100-jährlich: bis zu 50 cm Einstauhöhe, Fließrichtung in Richtung Nordwesten mit geringer Fließgeschwindigkeit bis zu 2 m/s; www.reutlingen.de/geoportal/Umwelt-und-Klima/Stark).

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

Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses bis zu einer Größe von 2,0 m² und 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 der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Abfallbehälter

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

Die Abfallbehälter in MU 1 und MU3 dürfen außerdem in den hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen gelagert werden.

2.3.2 Einfriedungen

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

2.4 Einschränkung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 1 LBO)

Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgelegt. Bei Erfüllung nachstehender Kriterien ist eine Reduzierung um den genannten Abschlag möglich:

- 0,2 Stellplätze je Wohneinheit bei einer maximalen Entfernung von 300 m zur nächstgelegenen Bushaltestelle
- 0,2 Stellplätze je Wohneinheit mit einer Wohnfläche unter 60 m²
- 0,2 Stellplätze je förderfähige Wohneinheit nach LWoFG

Die Reduzierungen können addiert werden.

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

Das Bebauungsplangebiet umfasst zwei Flächen des Bodenschutz- und Altlastenkatasters BAK. Der Altstandort „AS Christophstr. 11“ (Objekt-Nr.: 02020) ist mit A (Ausscheiden) bewertet. Die Einstufung A bedeutet, dass bei derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen. Der Altstandort „AS Storlachstr. 14 - 20“ (Objekt- Nr.: 02209) ist mit B Ent (Belassen – Entsorgungsrelevanz) bewertet. Die Einstufung B bedeutet, dass im Zustand der Bewertung keine weiteren Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung seitens der Behörde erforderlich sind. Bei Aushubarbeiten können erhöhte Entsorgungskosten aufgrund erhöhter Schadstoffgehalte im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche befindet sich auf der privaten Fläche des Flurstücks 6646.

Die Untersuchung der Altlasten ergab, dass aus gutachterlicher Sicht die Gefahrenlage für das Schutzgut Grundwasser aufgrund von PAK derzeit hinnehmbar ist. Bezüglich der AKW-Gehalte besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Da ein Großteil der Böden im Untersuchungsgebiet entsorgungsrelevante Belastungen aufweisen, müssen eventuelle Erdarbeiten im Bereich des Altstandortes unter Aufsicht eines Sachverständigen erfolgen. Die bisher vorgenommenen Einstufungen des Aushubmaterials entsprechen nur einer vorläufigen Klassifizierung, die noch über Deklarationsanalysen abzusichern sind.

4. Hinweise/Empfehlungen/Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

4.1 Freianlagen und Bepflanzung

Zu 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. Die Rankseile für Kletterpflanzen sind in den Ansichten und Grundrissen darzustellen.

Es sind Schnitte des Aufbaus von Dachbegrünungen im Maßstab 1:10 oder 1:20 beizulegen.

Pflanzen sind mit botanischem und deutschem Artnamen, Sortennamen und Pflanzqualität zu bezeichnen. Gemäß Pflanzenliste (siehe Punkt 4.8)

Anhand einer Übersichtstabelle ist die Einhaltung der verschiedenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Die ausreichende Größe des Spielbereiches ist über eine Berechnung nachzuweisen.

4.2 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnische Untersuchung des Büro ISIS vom Juli 2020 kommt nach Berechnung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet mit Bebauung zu dem Ergebnis, dass im kompletten Gebiet die Richtwerte eines Urbanen Gebiets eingehalten werden, sowohl Tags, wie in der

Nacht.

Da die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs sowie der Firma Gebäude Föhrstraße 41 auch bei Einhaltung des Richtwertes in den Wohnräumen bei geöffneten Fenstern nachts als störend empfunden werden können, wird empfohlen, bei schutzbedürftigen Räumen, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftwechsel sicherzustellen.

4.3 Bodenschutz/Geologie

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro geoplan aus Reutlingen ein Baugrund- und Gründungsgutachten vom 11.12.2024 sowie eine Detailuntersuchung Altlasten vom 19.12.2024 durchgeführt. Diese Gutachten können keine Einzelgutachten für eine spätere Bebauung ersetzen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Baugrund im Gebiet heterogen ist. Teilweise gibt es künstliche Auffüllungen, die nicht als Lastabtragungshorizont herangezogen werden können. Teilweise gibt es ein Vorkommen von Verwitterungsböden, die zur Lastabtragung von geringen bis mittleren Lasten von setzungsunempfindlichen Gebäuden geeignet ist, sowie das Vorkommen von festem Ton- und Mergelgestein, welches als gut tragfähiger Baugrund einzustufen ist. Dieses Tonmergelgestein neigt jedoch zu Hebungen. Mögliche Bauschäden können bevorzugt unter Gebäuden in den Bereichen auftreten, wo der Untergrund am stärksten austrocknet, wie im Bereich von Heizungen in Kellern und Heizungskanälen oder im Einflussbereich von Grundwasserabsenkungen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand gibt es verschiedene Möglichkeiten zur Vermeidung von Hebungsschäden, die im Gutachten ausgeführt werden. Generell empfiehlt es sich, bei einer Bebauung die Bodenfeuchtigkeit der anstehenden Schichten so wenig wie möglich zu verändern, insbesondere Austrocknungen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang scheidet auch die Nutzung von Erdwärme in Form von Erdwärmesonden oder -kollektoren aus. Beim Entwurf von Gründungen ist darauf zu achten, dass gleichartige Lastabtragungsverhältnisse gewährleistet sind und einheitlich ausreichend tragfähige Schichten anstehen.

Um gleichzeitig die Bauwerke gegen Durchfeuchtung zu schützen, müssen die Untergeschosse der Gebäude, die ins Gelände einschneiden als wasserdichte Wannenkonstruktion ausgebildet werden. Bei Gebäuden, die nicht, oder nur geringfügig ins fertige Gelände einschneiden kann auf Dränierungsmaßnahmen verzichtet werden, sofern gewährleistet ist, dass das angrenzende Gelände Gefälle vom Gebäude weg aufweist und anfallendes Oberflächenwasser in geeigneter Weise abgeleitet wird. Außerdem muss über den erdberührenden Bodenplatten eine kapillarbrechende Filterschicht vorhanden sein.

Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden eignen sich in ihrer Beschaffenheit nicht für eine Versickerung von Oberflächen- und Dränagewasser.

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 Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich

beim Landratsamt Reutlingen – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

4.5 Hochwasserangepasstes Bauen bei Starkregen

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb einem hydraulisch nachweislich gerechneten gefährdeten Gebiet durch Überflutungen infolge von Starkregen. 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.

Zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung sind Gebäude hochwasserangepasst zu bauen. Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc. sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten, Bodenabläufe, Spül-/Waschbecken, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, müssen gem. § 19 Abwassersatzung vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden (Sperrventile, Rückstauklappen u. a.). Ein rückstaufreier Abfluss des Abwassers ist zu gewährleisten.

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 Ausschluss Drainage

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

4.7 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.

4.8 Pflanzliste und Qualitätsbestimmungen zum Pflanzgebot

4.8.1 Pflanzliste

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

Pflanzliste 1

Acer platanoides und Sorten	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roskastanie
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Gleditsia triacanthos f. inermis	Dornenlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Prunus in Arten und Sorten (nicht serotina)	Kirschen
Pyrus in Arten und Sorten	Birnen
Quercus in Arten und Sorten (nicht rubra)	Eiche
Tilia in Arten und Sorten	Linde
Ulmus Hybriden	Resista-Ulme

Pflanzliste 2

Folgende Baumarten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides und Sorten	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roskastanie
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos f. inermis	Dornenlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
Larix decidua	Europäische Lärche
Malus in Arten und Sorten	Apfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Platanus acerifolia	Platanen
Prunus in Arten und Sorten	Kirschen
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus in Arten und Sorten	Birnen
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia und Sorten	Robinie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus Hybriden	Resista-Ulme

Folgende Sträucher sind wahlweise zu verwenden:

Amelanchier in Arten und Sorten	Felsenbirne
---------------------------------	-------------

Berberis in Arten und Sorten
 Buddleja in Arten und Sorten
 Carpinus betulus
 Cornus in Arten und Sorten
 Corylus avellana
 Crataegus in Arten und Sorten
 Deutzia in Arten und Sorten
 Euonymus europaea
 Hamamelis in Arten und Sorten
 Hydrangea in Arten und Sorten
 Ligustrum vulgare
 Malus in Arten und Sorten
 Philadelphus in Arten und Sorten
 Prunus in Arten und Sorten
 Rosa in Arten und Sorten
 Ribes in Arten und Sorten
 Potentilla in Arten und Sorten
 Salix in Arten und Sorten
 Sambucus nigra
 Spiraea in Arten und Sorten
 Syringa vulgaris
 Taxus baccata
 Viburnum in Arten und Sorten

Berberitze
 Sommerflieder
 Hainbuche
 Hartriegel
 Haselnuß
 Weißdorn
 Deutzie
 Pfaffenhütchen
 Zaubernuss
 Hortensien
 Liguster
 Zierapfel
 Pfeifenstrauch
 Kirsche, Pflaume
 Strauchrosen
 (Zier-)Johannisbeere
 Fingerstrauch
 Weide
 Schwarzer Holunder
 Spierstrauch
 Gewöhnlicher Flieder
 Eibe
 Schneeball

Pflanzenliste 3

Akebia quinata
 Aristolochia macrophylla
 Campsis radicans
 Clematis spec.
 Hedera helix
 Humulus lupulus
 Hydrangea petiolaris
 Lonicera spec.
 Parthenocissus quinquefolia
 Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘
 Rosa in Arten und Sorten
 Wisteria sinensis

Klettergurke
 Großblättrige Pfeifenwinde
 Trompetenblume
 Waldrebe
 Efeu
 Hopfen
 Kletter-Hortensie
 Geißblatt
 Wilder Wein
 Jungfernrebe
 Kletter-Rosen
 Blauregen

Ausgenommen der zuvor genannten Arten sind im gesamten Gebiet invasive oder potentiell invasive Neophyten-Arten, wie z. B. Acer rufrinerve (Rotnerviger Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Eleagnus angustifolia (Schmalblättrige Ölweide), Paulownia tomentosa (Chinesischer Blauglockenbaum), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Quercus rubra (Rot-Eiche), entsprechend der Listen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) ausgeschlossen.

4.8.2 Qualitätsbestimmungen

Neu zu pflanzende Gehölze müssen den TL-Baumschulpflanzen der FLL in mindestens folgenden Pflanzenqualitäten entsprechen:

Laubbäume: H 4xv mDb STU 20-25 cm

Obstbäume: H 3xv mDb STU 14-16 cm

Sträucher: Str 2xv h 60-100 cm

4.9 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. 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.

4.10 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. 2,4 ha

7. Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

Baustaffel 7 – Ortsbausatzung vom 07.03.1957 (Industrie und Gewerbe)