Textlicher Teil des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

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

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) gem. § 4 (1) + (2) BauNVO
Die Nutzungsarten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die Nutzungsarten Fremdwerbeanlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) gem. § 4 (1) + (2) BauNVO
Einrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr, wie Schank- und Speisewirtschaften, sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die Nutzungsarten Fremdwerbeanlagen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.1.3 Sondergebiet Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie barrierefreies Wohnen gem. § 11 BauNVO
Zulässig sind Gebäude und Anlagen für Pflegeheime sowie einem Pflegeheim zugeordnete und untergeordnete Nutzungen für Versorgung, Verwaltung, Sport, Pflege, Therapien, Informationsveranstaltungen, sozialen Nutzungen, kirchlichen Nutzungen (z. B. Kapelle) und Wohnnutzung für Bedienstete der Einrichtung.
Fremdwerbeanlagen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf
Zudem sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB auch Wohnungen für alte Menschen oder Menschen mit Behinderung zulässig. Diese müssen barrierefrei sein sowie eine rollstuhlgerechte Ausgestaltung gemäß DIN 18040-2 haben. Diese Wohnformen sind ausschließlich als Mietwohnung zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) nach Eintrag in der Planzeichnung.

SO
Die maximale Gebäudehöhe (GH) an der höchsten Stelle des Gebäudes beträgt 11 m.

WA 1
Die max. Firsthöhe (FH) beträgt 11 m und die max. Traufhöhe (TH) 6,5 m.

WA 2
Bei Satteldächer beträgt die max. Firsthöhe (FH) 11 m und die max. Traufhöhe (TH) 6,5 m.
Bei Pultdächer beträgt die max. Gebäudehöhe (GH) 8,5 m und die max. Traufhöhe (TH) 6,5 m.

TH & FH bei Satteldächer — TH & GH bei Pultdächer — GH (Oberkante Attika) Flachdach

Die Traufe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Der Bezugspunkt der Höhen ist die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH). Die EFH ist definiert durch die natürliche Geländeoberfläche zuzüglich 15 cm.
Die EFH muss an der niedrigsten Stelle 15 cm über dem natürlichen Geländeniveau liegen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) darf bei Flachdächern durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile um bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn sie mehr als 2,5 m hinter der Gebäudekante liegen.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
Die Zulässigkeit der Vollgeschosse richtet sich nach Eintrag in der Planzeichnung.
(WA II und SO III)

1.2.3 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im
- WA 0,4
- SO 0,6

1.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. § 23 (2) Satz 3 BauNVO gilt entsprechend.
Ausnahmsweise dürfen Tiefgaragen die vordere Baugrenze um bis zu 1,5 Meter und die rückwärtige Baugrenze durchgehend überschreiten, sofern sie begrünt (siehe 1.5.2) sind und optisch nicht merklich in Erscheinung treten. Überschreiten genehmigte Bestandsgebäude die Baugrenze dürfen diese in ihrem genehmigten Maße erneuert werden.
Nebenanlagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB + § 22 BauNVO)

SO
Zulässig ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO.
Abweichend zur offenen Bauweise ist die maximale Gebäudelänge nicht begrenzt.

WA
Zulässig ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO.
Abweichend zur offenen Bauweise beträgt die maximale Gebäudelänge 20 m.

1.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahmsweise dürfen Tiefgaragen gemäß 1.2.4 die Baugrenzen überschreiten.
Carports ohne seitliche Wandverkleidung sind auch auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig, müssen aber einen Abstand von 1 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche einhalten.

1.5 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)

1.5.1 Pflanzgebot 1 - Einzelbäume
Im WA1 und WA 2 ist auf jedem Grundstück je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Im SO ist auf jedem Grundstück je angefangenen 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum mit der Pflanzqualität Hochstamm 3xv ew mDb 18 - 20 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

1.5.2 Pflanzgebot 2 - Dachbegrünung (§ 9 (1) 25 a BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)
Dachflächen bis 14° Dachneigung (auch Nebenanlagen, Garagen und Carports) ab einer Dachflächengröße von mehr als 10 m² sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten sowie mit Insektenfutterpflanzen zu begrünen.
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Erforderlich sind eine Speicherschutzmatte und eine Substratstärke von mindestens 10 cm Höhe. Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,5 m intensiv zu begrünen.

1.5.3 Pflanzgebot 3 - Ausgleich Habitatbäume auf Flst. 828
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Lage der Bäume kann bis zu 5 m von der in der Planzeichnung angegebenen Stelle abweichen. Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise) zu wählen. Die Mindestqualität der Bäume ist: Stammumfang 20-25 cm, 4xv (vierfach verpflanzt).

1.5.4 Pflanzbindung (pfb) - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Die Gehölze und Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Hecke darf gepflegt und auf maximal 20 m langen Abschnitten auf den Stock gesetzt werden (Auslichten). Totholz darf nicht entfernt werden, sondern muss im Bereich der Pflanzbindung gelagert werden (Lebensraum für Tiere).
Hinweis zur Pflege „Merkblatt Zukunft Feldhecke" des Landratsamt Reutlingen.
Die mit Pflanzbindung belegte Fläche ist während der Bauzeit mit einem Bauzaun zu schützen. Die Fläche darf weder von Baumaschinen befahren noch als Lagerort genutzt werden.
Bauliche Anlagen (auch Terrassen oder Wege) sind auf der Fläche nicht zulässig.

1.5.5 Invasive Arten
Invasive Pflanzenarten sind gemäß der Liste unter „3.2 Hinweise" nicht zulässig.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

1.6.1 M1 - Haselmaus und Zauneidechse CEF
Um Haselmaus, Zauneidechsen auf dem Flurstück 828 zu vergrämen, sollen im Winter die Bäume gefällt und nicht weggeräumt werden, sondern liegen bleiben. Die Baufeldräumung darf erst bei Temperaturen über 15°C (Lufttemperatur) bzw. 5°C (Bodentemperatur) durchgeführt werden, damit betroffene Zauneidechsen, Haselmäuse, etc. flüchten können.

Die Maßnahme ist mithilfe einer ökologische Baubegleitung umzusetzen und das Fachgebiet Natur-, Arten- und Bodenschutz des Amts für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt der Stadt Reutlingen über die Durchführung der Maßnahme zu informieren.

1.6.2 M2 - Ausgleichsfläche Gehölzsaum CEF
Auf der Ausgleichsfläche sind keine baulichen Anlagen (auch Terrassen oder Wege) zulässig.

Bei Fällungen und Rodungen der nicht geschützten Bäume und Hecken auf dem Flst. 828 sind auf der Fläche „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" Bäume, Gehölze und Lesesteinhaufen als Ausgleichsmaßnahme herzustellen. Die Maßnahmen sind 2 Jahre vor der Rodung/Fällung umzusetzen.
Mit den zu fällenden Bäumen sind Totholzpyramiden auf der Ausgleichsfläche anzulegen.

Ausgleich Haselmaus - Bäume
Im südliche Bereich der Ausgleichsfläche sind vier heimische entomologisch wichtige Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Gepflanzt werden können Hopfenbuchen, Baumhaseln, Ungarische Eichen, Linden und Walnussbäume. Die Mindestqualität der Bäume ist: Stammumfang 20-25 cm, 4xv (vierfach verpflanzt).

Ausgleich Haselmaus - Hecke
Zudem ist eine 150 m² große entomologisch wertvolle Hecke aus ca.150 Sträucher zu bilden. Zu pflanzen sind Hecken und Sträucher wie Weiden, Weißdorn, Vogelhecke, Faulbaum und Schlehe.
Die Hecke ist zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Hecke darf gepflegt und auf maximal 20 m langen Abschnitten auf den Stock gesetzt werden (Auslichten). Totholz darf nicht entfernt werden, sondern muss im Bereich der Pflanzbindung gelagert werden (Lebensraum für Tiere). Hinweis zur Pflege „Merkblatt Zukunft Feldhecke" des Landratsamt Reutlingen.

Ausgleich Zauneidechse - Hecke
Entlang des nördlichen Randes ist eine niedrige Hecke/Totholzhaufen (z. B. Benjeshecke) aus Dornsträuchern (Weißdorn, Rosen, Schlehen) anzulegen und zu unterhalten.

Ausgleich Zauneidechse - Lesesteinhaufen
Separat von den Heckenstrukturen sind in der nördlichen Hälfte min. 3 Lesesteinhaufen mit den Maßen ca. 2,0 x 3,0 x 1,0 m (B x T x H) anzulegen (+0,8 m Einbindung in den Boden). Die Lesesteinhaufen sollten aus gebietstypischem Naturstein bestehen und diverse Gesteinsgrößen zwischen 45 und 500 mm Durchmesser aufweisen. Die Steine müssen locker und hohlraumreich geschichtet werden. Um ein frostfreies Überwintern zu ermöglichen, sind die Steinhaufen min. 80 cm in den Boden einzubinden. Unterhalb der Steinhaufen ist eine Drainschicht aus Sand oder Kies anzulegen, um den Abfluss von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Am Rand der Lesesteinhaufen sind Sandlinsen mit einer Tiefe von min. 50 cm anzulegen. Der Sand für die Sandlinsen sollte Korngrößen zwischen 0-2 mm aufweisen, darf aber auch einen geringen Kiesanteil enthalten. Unterhalb der Sandlinsen ist eine Schicht aus Drainkies einzubauen, um den Abfluss von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Zudem sollen nördlich zwischen den Lesesteinhaufen und den neu angelegten Heckenstrukturen Totholzhaufen aus Stamm- und Grobastmaterial und Wurzelstubben eingebaut werden.

Die Maßnahme ist mithilfe einer ökologische Baubegleitung umzusetzen und das Fachgebiet Natur-, Arten- und Bodenschutz des Amts für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt der Stadt Reutlingen über die Durchführung der Maßnahme zu informieren.

Einmal pro Jahr sind die auf der Fläche Pflegemaßnahmen durchzuführen. Der Grünschnitt ist abzuführen.

1.6.3 M3 - Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse und Vögel
Rodungen sind nur in dem Zeitraum von November bis Februar zulässig.

1.6.4 M4 - Fledermauskasten - Ersatzmaßnahme
Bei Fällung der nicht geschützten Bäume auf dem Flst. 828 sind auf dem gleichen Flurstück fünf selbstreinigende Fledermauskasten aufzuhängen. Die Maßnahme ist mithilfe einer ökologische Baubegleitung umzusetzen.

1.6.5 Zuordnung der Maßnahmen 1-2 zum Ausgleich (§ 9 § 1a BauGB)
Die Kosten der Ausgleichmaßnahmen nach den Festsetzungen Nr. 1.6.1 bis 1.6.2 werden wie folgt zugeordnet:
- Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechsen zahlt zu 100 % der Eigentümer des Grundstücks 828.
- Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen für die Haselmäuse zahlt zu 4/5 der Eigentümer des Grundstücks 828. 1/5 der Kosten werden durch die Erschließungsbeiträge finanziert.

1.6.6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung / Lichtimmissionen
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (Warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

1.7. Schutz bei Starkregenereignissen
(§§ 9 (1) 16 b)+ c) BauGB, § 5 (2) WHG, § 37 (1) WHG, § 55 (2) WHG) § 78d WHG

1.7.1 Flutmulde
Bauliche Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen sind innerhalb der Flutmulde unzulässig. Rasen und Sträucher sind zulässig, können jedoch zu einer größeren Dimensionierung der Flutmulde führen. Die Flutmulde darf als Weg gebaut werden. Die Flutmulde ist so auszuformen, dass 0,23 m³/s Oberflächenwasser innerhalb der Flutmulde abfließen kann. Die tiefergelegenen Nachbargrundstücke sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Hochwasserschutzwände) gegen Zuflüsse aus der Flutmulde zu schützen.

1.7.2 Wasserdurchlässige Beläge (§ 9 (1) 16 c) BauGB, § 37 (1) WHG, § 55 (2) WHG)
Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Zuwege, Stellplätze und Zufahrten für Pkws auf die notwendige Größe zu reduzieren und mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

1.7.3 Kellereingänge und Lichtschächte - Empfehlung
Zur Verminderung und Vermeidung von Hochwasserschäden an der geplanten Bebauung wird eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung der Gebäude empfohlen. Folgende Maßnahmenvorschläge sollten u.a. im Rahmen der Eigenvorsorge berücksichtigt werden:
- Die Eingänge bzw. EFH (Oberkante Fußboden im Erdgeschoss) sollten über dem Fahrbahnrand und wenn möglich gegenüber der ermittelten Überflutungsfläche geplant werden.
- Erdgeschosshöhen die z.B. aus Gründen der Barrierefreiheit nicht mit der empfohlenen Höhendifferenz zu Straßen und Plätzen realisiert werden können, sollen über technische Maßnahmen gegen eindringendes Wasser geschützt werden.
- Lichtschächte sollten erhöht und gegen Eindringen von Wasser gesichert werden. Ggf. sind druckdichte Kellerfenster vorzusehen.
- Möglichst wasser-unsensible Nutzung der Untergeschosse.
- Zum Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation sind Rückstausicherungen vorzusehen.

1.7.4 Entwässerung und Versickerung auf dem Grundstück (§ 9 (1) 16 c) BauGB, § 55 (2) WHG)
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück zu sammeln, zu versickern, zu verdunsten oder zentral bzw. dezentral zu nutzen. Niederschlagswasser, welches nicht ortsnah bewirtschaftet werden kann, ist getrennt vom Schmutzwasser zu fassen und in ausreichend gedrosselter Form in den Mischwasserkanal abzuleiten. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung wie die Nutzung von Zisternen und soweit möglich Regenwassermulden werden in Verbindung mit hydrogeologischen Einzelgutachten empfohlen.

1.8 Schallschutz § 1 (6) und § 9 (5) Nr. 1 BauGB
Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung wiedergegeben.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

1.8.1 Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend den gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109:2018-01 "Schallschutz im Hochbau" erfüllen. Alternativ darf der Nachweis auch fachgutachterlich im Einzelfall anhand der konkreten Geräuschsituation erfolgen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

1.8.2 Schlafräume, deren natürliche Belüftung ausschließlich über Fassaden erfolgen kann, die Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) im Nachtzeitraum aufweisen, sind mit einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten (alternativ zentrale Lüftungsanlage). Ohne Bebauung wird im gesamten Geltungsbereich der Beurteilungspegel überschritten.

1.8.3 Außenwohnbereiche an Fassaden mit einem Beurteilungspegel LrT>64 dB(A) im Tageszeitraum sind mit einem baulichen Schallschutz zu versehen. Der Beurteilungspegel wird ohne eine schützende Bebauung in den Lärmpegelbereichen IV und V überschritten.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

2.1 Dach (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung für Hauptbaukörper (§ 74 (1) 1 LBO)

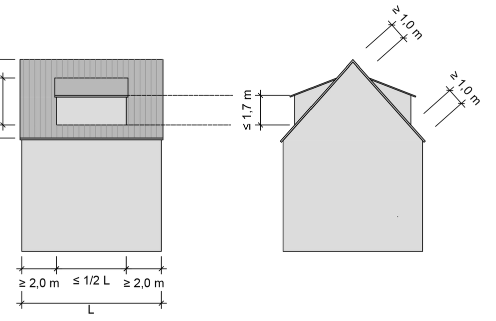
SO
Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.
Die Dachneigung darf maximal 50° betragen.

WA 1
Die zulässige Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer mit 30° bis 50° Dachneigung.
Die zulässigen Dachformen für Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Pult- und Flachdächer. Die zulässige Dachneigung von Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile ist 0° bis 50°.

WA 2
Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer mit 30° bis 50° Dachneigung und Pultdächer mit 7° bis 14 ° Dachneigung.
Zusätzlich sind bei Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile Flachdächer zulässig.
Die zulässige Dachneigung von Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile ist 0° bis 50°.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit mehr als 30 ° Dachneigung zulässig.

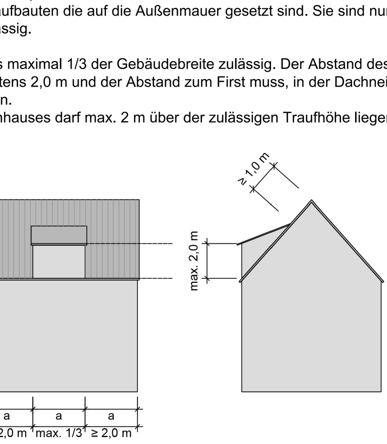
Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 2,0 m und der Abstand vom Dachrand und First muss, in der Dachneigung gemessen, mindestens 1,0 m betragen. Die maximale Höhe zwischen Dachanschnitt und Oberkante Gaube beträgt 1,70 m. Die Gesamthöhe der Gauben darf maximal 60 % der Höhe des Daches zwischen Traufe und Firstlinie betragen.



Für Dacheinschnitte gelten die Festsetzungen entsprechend. Je Gebäude sind auf der einzelnen Dachseite entweder nur Dacheinschnitte oder nur Dachaufbauten zulässig.
Pro Dachseite ist jeweils nur eine einheitliche Gaubenform zulässig.

2.1.3 Zwerchhäuser (§ 74 (1) 1 LBO)
Zwerchhäuser sind Dachaufbauten die auf die Außenmauer gesetzt sind. Sie sind nur auf Dächern mit mehr als 35 ° Dachneigung zulässig.

Zwerchhäuser sind nur bis maximal 1/3 der Gebäudebreite zulässig. Der Abstand des Zwerchhauses zur Giebelwand muss mindestens 2,0 m und der Abstand zum First muss, in der Dachneigung gemessen, mindestens 1,0 m betragen.
Die Traufhöhe des Zwerchhauses darf max. 2 m über der zulässigen Traufhöhe liegen.



2.1.4 Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)
Metalleindeckungen des Hauptdaches aus Kupfer, Blei und Zink sind nicht zulässig.
Für die Dacheindeckung sind nur helle Farbtöne zulässig (Klimaanpassung).

2.2 Abstandsflächen im Sondergebiet (§ 74 (1) Nr. 7 LBO
Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 der Wandhöhe.

2.3 Vorgartenzone (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
Mindestens 1/3 der Fläche in der Vorgartenzone (Fläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze) ist gärtnerisch zu gestalten. Je 30 m straßenseitiger Grundstücksgrenze ist mindestens ein Strauch oder ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.4 Einfriedung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
Tote Einfriedungen sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

2.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und am Gebäude oder freistehend nur bis zu einer maximalen Größe von 1 m2/ zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen und die Verwendung greller Signalfarben sind nicht zulässig.

3. Hinweise/Empfehlungen

3.1 Pflanzliste

Bäume: Botanischer Name	Deutscher Name	Sträucher: Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hain-Buche	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Tilia cordata	Winter-Linde	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Pyrus communis	Birnbaum	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus domestica	Apfelbaum	Rosa canina	Echte Hundsrose
Prunus domestica	Zwetschge	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Mespilus germanica	Mispel	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus cerasus	Sauerkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus cerasus	Sauerkirsche		
Prunus domestica subsp. insititia	Haferpflaume / Haferschlehe		
Sorbus domestica	Speierling		

3.2 Ausgeschlossene invasive Arten
Im gesamten Gebiet sind nach Ziffer 1.5.5 invasive oder potenziell invasive Neophyten*-Arten entsprechend der Unionsliste (EU-VO Nr. 1143/2014 einschl. Erweiterungen) und der Listen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) ausgeschlossen.

Bei den Baumarten zählen unter anderem dazu:
Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Eleagnus angustifolia (Schmalblättrige Ölweide), Fraxinus pennsylvanica (Pennsylvanische Esche), Gleditsia triacanthos (Amerikanische Gleditschie), Paulownia tomentosa (Chinesischer Blauglockenbaum), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Quercus rubra (Rot-Eiche), Robinia pseudoacacia (Robinie).

Bei den Sträuchern zählen hierzu z.B.
Buddleja davidii (Sommerflieder), Cotoneaster dammeri (Teppich-Zwergmispel), Cotoneaster divaricatus (Sparrige Zwergmispel), Cotoneaster horizontalis (Fächer-Zwergmispel), Fallopia bohemica (Bastard-Staudenknöterich), Fallopia japonica (Japan-Staudenknöterich) Fallopia sachalinensis (Sachalin-Staudenknöterich), Lonicera henryi (Henrys Geißblatt), Lonicera tatarica (Tataren-Heckenkirsche), Mahonia aquifolium (Gewöhnliche Mahonie), Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Rhododendron ponticum (Pontischer Rhododendron), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Symphoricarpos albus (Gewöhnliche Schneebeere), Syringa vulgaris (Gewöhnlicher Flieder), Viburnum rhytidophyllum (Lederblattschneeball).

3.3 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.

3.4 Artenschutz(§ 44 BNatSchG)
Auf die Informationen „Merkblatt zum Artenschutz bei Bauvorhaben" der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Reutlingen (https://www.kreis-reutlingen.de/de/Service-Verwaltung/Buergerservice-A-Z/Buergerservice?view=publish&item=service&id=1650) sowie die Website http://www.artenschutz-am-haus.de/ des Landratsamts Tübingen wird ergänzend verwiesen.

3.5 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 der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).

3.6 Entwässerung
Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern.
Ein Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

3.7 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3.8 Freiflächengestaltungsplan
Zu jedem Baugesuch ist der Baugenehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu bestehenden und geplanten Geländehöhen, befestigten und unbefestigten Flächen (Lage, Dimensionierung, Materialien), Oberflächenentwässerung und Bepflanzung, insbesondere Darstellung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher einschließlich Artenliste vorzulegen.

3.9 Rodung von Gehölzen
Die 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.

3.10 Geologie
Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit. 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 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Auf das Erschließungsgutachten zum Bebauungsplan „Leopoldstraße/Leiblstraße" vom Juni 2023 (Ingenieur und Hydrogeologisches Büro GmbH & Co. KG) wird verwiesen.

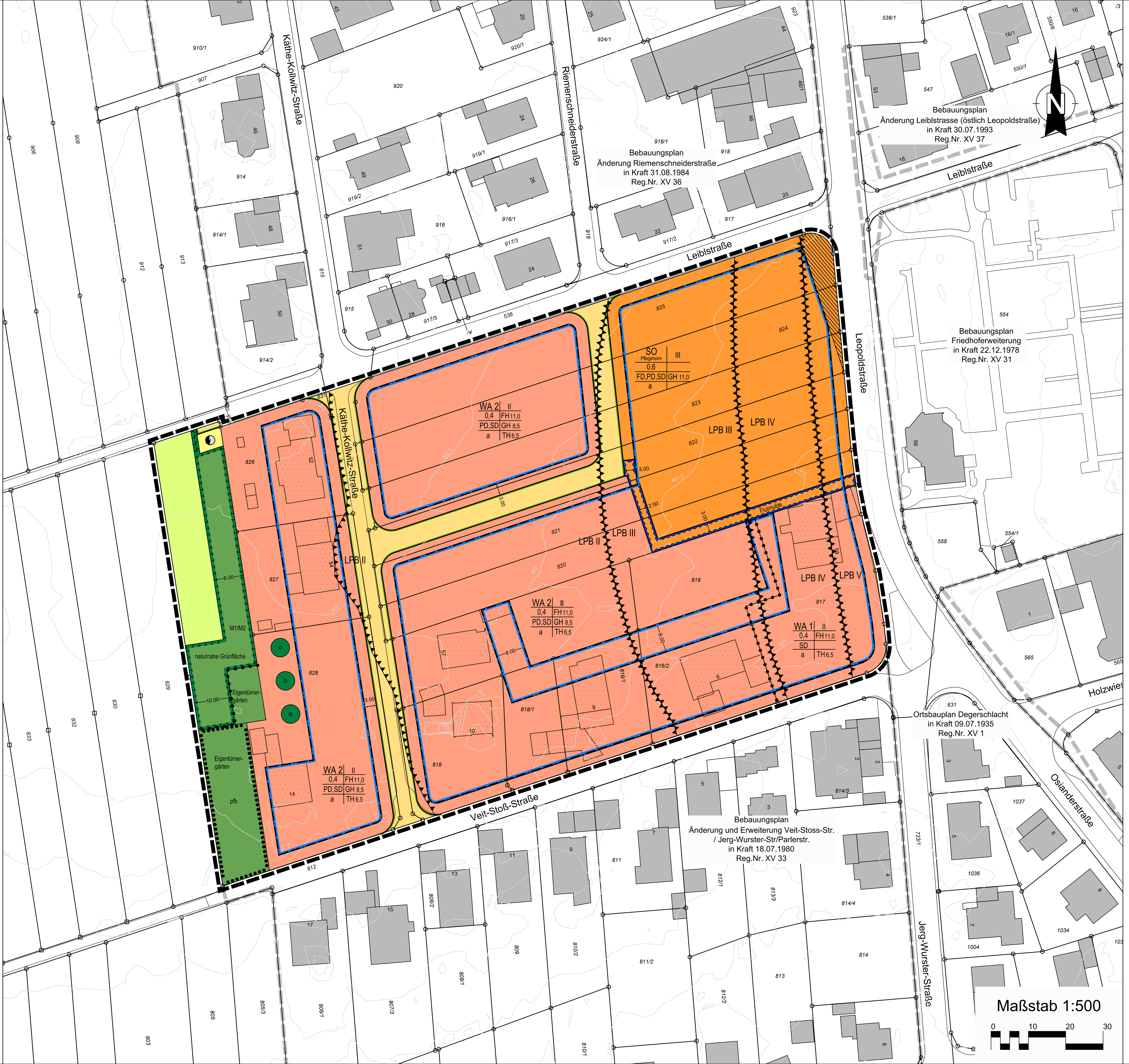
4. Begründung (§ 9 (8) BauGB)

5. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

- Baulinienfeststellung an der Leibl-, Veit-Stoß-, Parler-, Käthe-Kolwitz-Straße Lageplan vom 28.08.1962
- „Änderung und Erweiterung Veit-Stoss-Str. / Jerg-Wurster-Str/Parlerstr." vom 18.07.1980
- „Änderung Riemenschneiderstraße" vom 31.08.1984.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO Pflegeheim — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 6,5 m — Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 11,0 m — Firsthöhe, als Höchstmaß
- GH 8,5 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
- M — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- pfb — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen
- LPB — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Sichtfeld

Anforderungen an die Gestaltung
- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach

Sonstige Darstellungen
- Plangrundlage Bestand
- Höhenlinien Bestand
- Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

Verfahrensvermerke

I. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat am 22.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

II. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/ TÖB (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Planauslage vom 12.07.2021 bis 13.08.2021.

III. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat hat am 28.09.2023 den Planentwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 19.02.2024 bis 22.03.2024 öffentlich ausgelegen.

IV. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung des Rats vom 24.09.2024. Der Gemeinderat hat in gleicher Sitzung den Bebauungsplan mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften i.V.m. § 74 LBO als Satzung beschlossen.

V. Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Teil Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Reutlingen, den 21.10.2024
Baudezernat

gez. Angela Weiskopf
Baubürgermeisterin

VI. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 25.10.2024. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Reutlingen, den 31.10.2024
Bürgerbüro Bauen

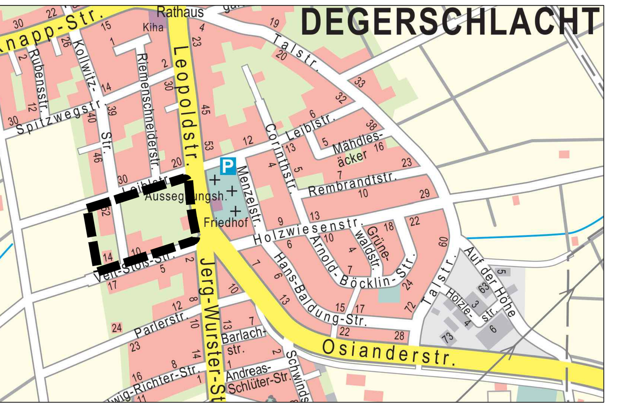
gez. Bernd Krause

Reutlingen
Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

Bebauungsplan Leiblstraße/Leopoldstraße

Gemarkung: Degerschlacht
Flur: -
Reg. Nr.: XV 43

Übersicht



Reutlingen, 08.07.2024

gez. Stefan Dvorak
Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

Bearb.: Riegraf
gefertigt: Nurnat