

Textlicher Teil Bebauungsplan "Benzstraße/Lohmühlestraße/Gminderstraße" Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) 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), 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. Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO – Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung. „Diakonisches Zentrum Christuskirche mit Wohnen“

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von kirchlichen, kulturellen und sozialen Anlagen sowie der Unterbringung von allgemeinem, sozialem und inklusivem Wohnen. Darüber hinaus sind als Ergänzung Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sofern sie den Gebietscharakter nicht stören. Die Anlagen müssen in einem organisatorischem bzw. eigentumsrechtlichen Zusammenhang stehen.

Zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Geschäfts- und Bürogebäude

- 1.1.2. Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO):

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO):

- sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig im Sinne des § 1 (5), (6) und (9) BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

- 1.1.3. Werbeanlagen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO
Werbeanlagen sind als bauliche Nutzung nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 9 (3) BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhe (max. TH, max. FH, max. GH) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung. Die Kirche ist von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- 1.2.1. Der obere Bezugspunkt bei Satteldächern ist der oberste Punkt des Firstes (FH). Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches (Dachhaut) mit der Außenwand des Gebäudes. Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der Attika bzw. der höchste Punkt des Gebäudes in Metern gemessen.
- 1.2.2. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch technische Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal um 1,5 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 2,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.
- 1.2.3. Höhenlage der Gebäude – EFH
Der untere Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Eine Überschreitung des unteren Bezugspunktes ist um max. 30 cm zulässig.
- 1.2.4. Kellergeschosse:
Sondergebiet (SO):
Im Sondergebiet sind bei Neubauten Kellergeschosse nicht zulässig.
- 1.3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
Zulässig ist die offene Bauweise (o)
- 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
- 1.5. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4, § 12 BauNVO)
Im Sondergebiet (SO) sind offene Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.6. Zufahrtsbereich (§ 9 (1) 4)
Sondergebiet (SO):
Zu- und Abfahrten sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil eingetragenen Bereiche zulässig.
- 1.7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4, § 14 BauNVO)
Wohngebiet (WA):
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen, überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Flächen dürfen als Einzelanlagen in der Summe nicht größer als 30 m³ sein. Die Summe der Nebenanlagen ist Grundstücksbezogen.

Sondergebiet (SO):
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen, überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen dürfen als Einzelanlage nicht größer als 100 m³ und in

der Summe nicht größer als 350 m³ sein, sie dürfen nicht näher als 2,5 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken. Die Summe der Nebenanlagen ist Grundstücksbezogen.

1.8. Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung „Grünanlage“ (§ 9 (1) 15 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt.

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

Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken durch geeignete Maßnahmen(-kombinationen) zu bewirtschaften; es ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Es wird ein Drosselwasserabfluss von 20 l/s ha festgesetzt, der sich auf die abflusswirksame, d.h. versiegelte Fläche des Baugrundstücks bezieht.

Hinweis: Der Nachweis zu Art und Maß des erforderlichen Rückhaltevolumens als auch ggf. des Einstaus von Versickerungsanlagen erfolgt nach DWA-A 117 und ist Gegenstand der Objekt- und Fachplanung (Baugenehmigung). Der Anschluss von Drosselabläufen und Notüberläufe an die öffentliche Kanalisation ist mit der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) abzustimmen.

Umzusetzen sind die v.g. wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (gebrauchsfertige Retentionssysteme gemäß DWA-A 138) mindestens zeitgleich mit der Bauwerksfertigstellung.

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

1.10.1. Ausführung von Wegen und von Stellplätzen

Stellplätze, Rettungswege und befahrbare Notwege auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit Dränfuge) auszuführen.

1.10.2. Naturdenkmalschutz

Das vorhandene Naturdenkmal ist zu erhalten und während der Bauzeit besonders zu schützen.

Auf ausreichende Bewässerung auch bei Hitze ist zu achten.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der Schutzbereich des Naturdenkmals während der Baumaßnahmen weder beladen, aufgeschüttet noch befahren wird, er darf nicht als Lagerfläche genutzt werden. Als hierbei zu schützender Bereich gilt die Kronentraufe zuzüglich 1,5 m.

1.10.3. Bauzeitenregelung

Die Fällung von Bäumen und Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind lediglich im Zeitraum vom 01.11. – 28./29.02. zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle kann die Rodung auch im Zeitraum März bis Oktober möglich sein, sofern keine Brutvögel betroffen sind und wenn die Bäume nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist zeitnah vor der Rodung von einem Biologen nachzuweisen.

1.10.4. Fledermausquartiersschutz:

Bei den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Kirchendach sind für Fledermäuse unschädliche Holzschutzmittel zu verwenden.

1.10.5. Kleintierschutz

Zur Vermeidung von Falleneffekten gegenüber der freilebenden Tierwelt sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-,

Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreien (Draht-)Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm).

1.10.6. Insektenschutz

Gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden z. B. LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen (vgl. Bauherreninformation 4, Anlage Umweltbericht).

1.10.7. Vogelschutz

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Wenn das nicht ausgeschlossen werden kann, ist ein Konzept mit Vermeidungsmaßnahmen einzureichen. UV-Methode und Greifvogelsilhouetten gelten als nicht ausreichend wirksam. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder ein feststehender Sonnenschutz. Eine gute Zusammenfassung über Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz bietet der derzeit als Stand der Technik geltende Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

1.10.8. Fledermausschutz

Zur Vermeidung der Verluste von Jagd- und Nahrungshabitaten von Fledermäusen durch die Barrierewirkung von künstlichem Licht ist ausschließlich die Verwendung von Leuchten erlaubt, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche (z. B. Straße, Fußweg) begrenzen und eine Abstrahlung nach oben in die Lebensräume verhindern. Die unvermeidbare Außenbeleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten.

1.10.9. CEF-Maßnahmen Brutvögel

Als CEF-Maßnahme für den Verlust von Brutvögeln sind gemäß Artenschutzgutachten geeignete Ersatzbrutplätze anzulegen. Der Ersatz muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein. Als Ersatz für den Verlust von Fortpflanzungsstätten sind sechs künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter im Plangebiet selbst oder seiner direkten Umgebung fachgerecht anzubringen.

1.10.10 CEF-Maßnahmen Fledermäuse

Als CEF-Maßnahmen für den Verlust von Quartiermöglichkeiten sind gemäß Artenschutzgutachten geeignete Ersatzquartiere herzustellen. Für die Schaffung geeigneter Ersatzquartiere sind acht künstliche Quartiere innerhalb des Plangebiets bzw. der unmittelbaren Umgebung fachgerecht anzubringen bzw. zu installieren. Die künstlichen Quartiere sind im räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsbereich fachgerecht zu installieren oder in die Fassade von Neubauten zu integrieren. Geeignet ist potenziell der verbleibende Baumbestand.

1.10.11 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind ausschließlich beschichtete Materialien wie z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium. (Gebäude-) Drainagen sind nicht zulässig und dürfen weder an den Schmutz- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

1.10.12 Ökologische Baubegleitung

Für die Durchführung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden und Natur einschließlich Rodung und Baufeldräumung und der Maßnahmen, die ebenfalls dem Schutz bzw. der Entwicklung von Boden und Natur und zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dienen, ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter erforderlich, der die Durchführung der Maßnahmen fachlich begleitet und überwacht, die Maßnahmen bzw. die Ergebnisse erforderlicher Prüfungen dokumentiert.

Sind aufgrund von aktuellen Erkenntnissen bei Gebäudeabbruch, Rodung oder während der Bauausführung ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG aus fachgutachterlicher Sicht erforderlich, so sind sie in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts festzulegen, durchzuführen und zu dokumentieren.

Ein Monitoring für die Pflanzbindungen - mit einem besonderen Schwerpunkt auf dem Naturdenkmal - ist nach einem Jahr und nach fünf Jahren durchzuführen, das Ergebnis zu dokumentieren und schriftlich der zuständigen städtischen Stelle (Stelle 66-2.4 – Fachgebiet Natur-, Arten- und Bodenschutz) vorzulegen.

1.11. Geh-, Fahr-, Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind mit einem Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)

1.12.1. Pflanzbindung PFB: Bäume

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere in der Bauphase sind sie durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Gehölze ist vor Befahrung und Bodenablagerungen zu schützen. Als hierbei zu schützender Bereich gilt die Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Abgegangene Bäume sind durch Bäume, entsprechend der Pflanzliste 3 (siehe Hinweise), zu ersetzen.

Mindestqualität Bäume: StU 20-25 cm, 4xv (vierfach verpflanzt).

1.12.2. Pflanzgebot PFG1 – Bäume

Im WA sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche und im SO je angefangene 650 m² Grundstücksfläche ein Baum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden mit angerechnet.

Mindestqualität Bäume: StU 20-25 cm, 4xv (vierfach verpflanzt).

1.12.3. Pflanzgebot PFG 2: Dachbegrünung Flachdächer und flach geneigte Dächer

Flachdächer und flach geneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 7°) sind dauerhaft und flächendeckend mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Energie ist zulässig.

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

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

2.1.1. Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäuden:

Sondergebiet (SO):

Siehe Eintragung in der Planzeichnung.

Wohngebiet (WA):

Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35° - 50°.

Dachform und Dachneigung bei Nebengebäude:

Die zulässigen Dachformen für Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Pult- oder Flachdächer.

2.1.2. Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte und Zwerchhäuser

Wohngebiet (WA):

Die Länge der Dachaufbauten darf maximal die Hälfte und bei Walmdächer maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Auf den Walmseiten (Schmalseiten eines Walmdaches) darf nur ein Dachaufbau errichtet werden.

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.

Zwerchhäuser sind Dachaufbauten die auf die Außenmauer gesetzt sind.

Zwerchhäuser sind nur bis maximal 1/3 der Gebäudebreite zulässig. Der First des Zwerchhauses muss mindestens einen Abstand zum First des Hauptgebäudes, in der Dachneigung gemessen, mindestens 1,0 m betragen. Sofern das Zwerchhaus nicht vor die Hauptfassade tritt, darf ausnahmsweise ein Kniestock von 1,8 m gebildet werden.

2.2. Einfriedung (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedungen sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

2.3. Gestaltung der Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Wohngebiet (WA):

Werbeanlagen sind bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und 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.

Sondergebiet (SO):

Werbeanlagen sind bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und bis zu einer maximalen Größe von 3 m² zulässig.

Freistehende Werbeanlagen, wie z.B. Schaukästen, sind bis zu einer Größe von 2 m² zulässig. Außerdem sind bis zu drei Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen und die Verwendung greller Signalfarben sind nicht zulässig.

- 2.4. Solaranlagen
Solaranlagen sind nur auf den Dachflächen und an der Fassade zulässig.
- 2.5. Stellplatzanzahl (§ 74 (2) LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)
Sondergebiet (SO):
Im Sondergebiet sind 13 Stellplätze nachzuweisen. Hiervon sind sieben direkt herzustellen. Die weiteren sechs können an anderer Stelle nachgewiesen werden, wenn gleichzeitig durch Baulast gesichert wird, dass sie bei Wegfall der an anderer Stelle nachgewiesenen Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden können.
Im Sondergebiet sind mindestens 87 Fahrradstellplätze herzustellen.
- Wohngebiet (WA):
Im WA gilt weiterhin die Stellplatzsatzung.

3. Hinweise/Empfehlungen

- 3.1. Pflanzungen
Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder in der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen
- 3.2. Brutvogel und Fledermausförderung
Die Integration von Fledermaus- und Brutvogelkästen in Neubauten wird empfohlen
- 3.3. Geologie
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von Talauenschottern, die Gesteine der Numismalimergel-Formation überlagern. Mit lokalen Auf- füllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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.
- 3.4. Kampfmittel
Im Bereich der Bösmannsacker gab es Bombentrichter. Kampfmittelreste sind nicht auszuschließen. Bei Eingriffen in den Untergrund ist vorab Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Würt- temberg dringend anzuraten.
- 3.5. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzu- zeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werk- tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbe- hörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zu- mindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- 3.6. 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
- Betonabstützungen der Randeinfassungen auf seinem Grundstück zu dulden.

3.7. Pflanzlisten zu den Pflanzgeboten

Pflanzenliste 1:

Auswahl heimischer und standortgerechter Gehölze bzw. Pflanzen für Reutlingen

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Tilia cordata</i>	Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
Sträucher	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gem. Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Rotblatt-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa multiflora</i>	Büschel-Rose
<i>Rosa nitida</i>	Glanz-Rose

Kletterpflanzen	
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
Clematis in Sorten	
Kletter-Rosen versch. Sorten	
<i>Hedera helix</i> in Sorten	Efeu
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein

Unterwuchs: Zweischürige Wiesen mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern sind zu bevorzugen

Diese Liste ist nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer geeigneter Sträucher und Bäume ist möglich. Arten, die auf der Unionsliste der invasiven gebietsfremde Arten (EU-VO Nr. 1143/2014 und Fortschreibungen) und des Bundesamts für Naturschutz stehen, sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind gebietsfremde Arten, für die begründete Annahme bzw. Hinweise bestehen invasiv zu sein (Graue Liste).

Pflanzenliste 2-3, Klimabäume:

„Klimabäume“

Bei Pflanzenliste 2 und 3 handelt es sich um eine Auswahl klimaresistenter Bäume mit natürlicher Verbreitung in Süd- bis Südosteuropa. Arten, die ihr natürliches Verbreitungsgebiet in Amerika oder Asien haben, werden nicht berücksichtigt:

Bei „Klimabäumen“ handelt es sich um Bäume, die sich nach aktuellen Forschungsergebnissen im Klimawandel häufig als deutlich stresstoleranter und vitaler als heimische Bäume erweisen.

Diese Liste ist nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer geeigneter Sträucher und Bäume ist möglich. Arten, die auf der Unionsliste der invasiven gebietsfremden Arten (EU-VO Nr. 1143/2014 und Fortschreibungen) und des Bundesamts für Naturschutz stehen, sind grundsätzlich ausgeschlossen
Unterwuchs: Zweischürige Wiesen mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern sind zu bevorzugen

Pflanzenliste 2: Klimabäume 1.Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Tilia cordata</i> „Erecta“	Dickkronige Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Tilia euchlora</i>	Krim-Linde
<i>Tilia tomentosa</i> „Barbant“	Silber-Linde
<i>Ulmus Hybride</i> „New Horizon“	Resista-Ulme
<i>Ulmus hollandica</i> „Lobel“	Stadt-Ulme

Pflanzenliste 3: Klimabäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Acer campestre</i> „Huibers Elegant“	Feld-Ahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i> „Lucas“	Säulen-Hainbuche
<i>Sorbus</i> „Dodong“	Eberesche

3.8. Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altablagerung „AA Christuskirche“ (Objekt Nr. 00022). Für das Gebiet gelten seit 2014 die unten aufgeführten Nutzungsbeschränkungen. Die Umnutzungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallrechts-, Altlasten und Bodenschutzbehörde (Abteilung 23/3), durchzuführen.

Nutzungsbeschränkungen:

Handlungsempfehlungen für Bewohner auf der Altablagerung „Christuskirche“ in Reutlingen für die Bereiche Nutzgärten, private Kinderspielflächen sowie bei Bauvorhaben.

Bereich Nutzgarten

Aufgrund weiterer Untersuchungsergebnisse, insbesondere der Uni Bochum über die Resorbierbarkeit der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK), wird das Merkblatt des Landratsamtes vom 27.03.1996 für das Anpflanzen in Nutzgärten aktualisiert.

Alles im Boden wachsende, wie auch bodennah wachsende Gemüse darf wieder angebaut und verzehrt werden, wenn folgende Empfehlungen beachtet werden:
Blatt- oder sonstiges Gemüse ist vor dem Verzehr sorgfältig zu waschen. Wurzelgemüse ist vor dem Verzehr zu schälen.

Bereich private Kinderspielplätze

Kleinst- und Krabbelkinder nicht auf unversiegelten oder vegetationsfreien Flächen spielen lassen, da durch den Hand-zu-Mund-Kontakt die Aufnahme von PAK-haltigem Boden nicht ausgeschlossen werden kann. Ein dichter Rasenbewuchs oder das Aufbringen einer Humusschicht verhindert die Aufnahme von PAK-haltigem Boden.

Bereich Bauvorhaben

Die Entsorgung von Aushubmaterial ist im Vorfeld mit der Abfallrechtsbehörde des Landkreises abzustimmen (Tel. 07121 480 2330, umweltschutzamt@kreis-reutlingen.de).

3.9. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Ableitung von Niederschlagswasser in die vorhandene öffentliche Mischkanalisation muss gedrosselt erfolgen. Die Drosselung und Pufferung der Regenwasserabflüsse soll möglichst mit naturnahen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen realisiert werden. Ein Anschluss von Drainagen an die öffentliche Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

3.10. Starkregenrisiko

Die Starkregengefahrenkarten zeigen auf Teilbereichen des Bebauungsplangeländes Überflutungen infolge von Starkregenereignissen auf. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Überflutungen infolge von anfallendem Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets, das sich auf der Fläche aufgrund der vorhandenen Topografie anstaut. Im Zuge der Neubebauung ist dieses Wasser schadlos und geordnet auf der Plangebietsfläche zurückzuhalten und abzuleiten sowie ein Eindringen von Wasser in die Bebauung zu verhindern. Zusätzlich ist bei der Neuplanung der Geländetopografie zu beachten, dass das entlang der Gminder-, Benz- und Lohmühlestraße abfließende Oberflächenwasser nicht in Richtung der Neubebauung zufließen kann.

Die Neubebauung ist durch geeignete Maßnahmen vor Starkregen zu schützen, indem Schäden vermieden bzw. das Schadensrisiko reduziert wird. Dabei sind Nachteile für Dritte auszuschließen.

3.11. Vorhandener Kanal:

Im Südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Grünanlage ein bestehender Mischwasserkanal. Die Grünfläche wird künftig öffentlich sein. Dennoch muss gewährleistet werden, dass zum Kanal mit künftigen Bauten oder Pflanzungen ein Abstand von 1,5 m eingehalten wird.

4. Begründung (§ 9 (8) BauGB)

5. Fläche des Plangebietes ca. 0,75 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Alle im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bestehenden bisher gültigen Festsetzungen (Baulinienplans vom 14.11.1940 und Ortsbausatzung von 1957/1964) werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.