

Textlicher Teil Bebauungsplan "1. Änderung Weihergärten"

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 05.03.2010, 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

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

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

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

- Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

1.1.2. Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“ ausgewiesen.

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 zulässige Gebäudehöhe (GH max.), die Zahl der Vollgeschosse, die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung.

- 1.2.1. Der untere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der sich in Verlängerung der Mitte des geplanten Hauptgebäudes mit der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ergebende Schnittpunkt. Sofern ein Grundstück an mehr als eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist der sich in der Verlängerung der Mitte des Hauptgebäudes ergebende höher gelegene Punkt maßgebend. Eine Überschreitung des unteren Bezugspunkts ist um höchstens 0,5 m zulässig.

- 1.2.2. Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH_{\max} m ü. NN) ist bei flachen Dächern die Oberkante der Attika, der Brüstung, des Geländers oder anderer Umwehrungen, ansonsten der First.
- 1.2.3. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten (z. B. Aufzug, Lüftungs-, Solaranlagen) bis 1,50 m Höhe sind zulässig, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Umfassungswänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind.
- 1.2.4. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe im GEM 3 durch offen gestaltete oder transparente Absturzsicherungen (z.B. Stabgeländer) sowie Fangnetze bis 2,20 m Höhe sind zulässig.

1.3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Zulässig ist die Bauweise entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

o: offene Bauweise

a: abweichende Bauweise: es gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit Einhaltung seitlicher Grenzabstände, jedoch ohne Längenbeschränkung der Gebäude.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Fläche für Gemeinbedarf: Die Baugrenze darf ab dem 1. Obergeschoss um maximal 1,0 m überschritten werden.

1.5. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4, § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Ga und Ca) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA): Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 2,5 m gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Fläche für den Gemeinbedarf: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen dürfen als Einzelanlage nicht größer als 100 m³ und in der Summe nicht größer als 350 m³ sein und müssen einen Abstand von mind. 2,5 m gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.7. Verkehrsflächen (9 (1) 11 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

1.8. Versorgungsflächen (9 (1) 12 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versorgungsanlage Elektrizität“ festgesetzt.

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

- 1.9.1. Ableitung von Oberflächenwasser: Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft ist als Abflusskorridor von Bebauung freizuhalten. Von der Lage kann abgewichen werden. Die Funktionsfähigkeit des Abflusskorridors ist über eine hydraulische Berechnung nachzuweisen.
- 1.9.2. Grundstücksentwässerung: Eine Einleitungsbeschränkung für Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation 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.
- 1.9.3. Überflutungsnachweis: Es ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für Baugrundstücke jeglicher Größe innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zu führen und im Zuge der Baugenehmigung vorzulegen. 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).

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)

- 1.10.1. Grundwasserschutz
Der Oberflächenbelag offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Dachdeckungen aus Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
- 1.10.2. Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen
Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober (1. November bei Fledermäusen) – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung bzw. Abbruch ab Ende oder vor Beginn der Vogelbrutzeit nur zulässig, wenn die Strukturen nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen. Die Bestimmungen des § 39 BNatSchG, inklusive Genehmigung der UNB, bleiben davon unberührt.
- 1.10.3. Schutz vor Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Fensterflächen und zur Definition von dazu notwendigen Maßnahmen sind diese im Rahmen der weiteren Bauplanung durch den Vorhabenträger nachzuweisen und im Bauge-such darzustellen (siehe Hinweise: Artenschutz).
- 1.10.4. Kleintier- und Insektenschutz
Zur Vermeidung von Falleneffekten gegenüber der freilebenden Tierwelt sind folgende Maßnahmen durchzuführen: 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).

Gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind daher insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. LED-Lampen (max. 3000 Kelvin, Ausrichtung der Leuchten

nach unten, Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer, Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C) vorzusehen. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und auf aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen.

1.10.5. CEF-Maßnahmen

Vögel: Als Ersatz für den Verlust der zwei potenziellen Brutmöglichkeiten an den Gebäuden sind sechs künstliche Nisthilfen (ein bis zwei Sperlingskoloniekästen mit insgesamt sechs separaten Brutstätten oder sechs Sperlingskästen) für Gebäude- und Nischenbrüter im Plangebiet selbst oder seiner direkten Umgebung fachgerecht aufzuhängen. Im Fall des Verlusts der nord- und südwestlichen Hainbuchenhecke (Ruhestätte) sind diese im Verhältnis 1:1 (Quantität und Qualität) vor Rodung auszugleichen.

Fledermäuse: Als Ersatz für den Verlust der potenziellen Tagesquartiere sind je entfallender Gebäudeseiten mit Jalousiekästen ein künstliches Quartier (Fledermaushöhle) im Plangebiet selbst oder seiner direkten Umgebung fachgerecht aufzuhängen. Die Integration von Fledermaus- und Brutvogelkästen in Neubauten wird empfohlen.

1.11. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

1.11.1. Ir: Das in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragene Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt Reutlingen zu belasten. In der Fläche des Leitungsrechts ist jede Überbauung, Auffüllung oder Baumpflanzung nicht zulässig

Im Leitungsrecht sind maximal temporäre Eingriffe nach vorheriger Vorabsprache und Freigabe durch die SER denkbar. Dauerhaft verbleibende Bauteile (z. B. Bohrpfähle) sind innerhalb des Leitungsrechts nicht möglich. Das Betreten des Grundstücks ist den Beauftragten der Stadt jederzeit zu erlauben. Bei der Durchführung möglicher Baumaßnahmen ist der bauliche Zustand (u. a. Belastung durch Baumaschinen etc.) der Kanalisation zu berücksichtigen.

1.11.2. Ir / gr: Das in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragene Geh- und Leitungsrecht ist zugunsten des Leitungsträgers zu belasten. In der Fläche des Leitungsrechts ist jede Überbauung, Auffüllung oder Baumpflanzung nicht zulässig.

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

1.12.1. pfg 1 - straßenbegleitende Bäume: Es sind standortgerechte, mittel- bis großkronige, hochstämmige Bäume mind. der Pflanzqualität mit einem Stammumfang 20-25 cm an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Abweichung um 5 m vom eingetragenen Standort ist zulässig.

1.12.2. pfg 2 - Durchgrünung der Baugrundstücke: Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabholflächen, Freisitze, Spielflächen und Terrassen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern und dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche (Bereich außerhalb der Baufenster) ist ein klein- bis mittelkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume des Pflanzgebots 1 sind hierauf anzurechnen.

Bei Abgang eines Baums ist dieser an gleicher Stelle gem. Pflanzlisten und Qualität zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle Pflanzmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder nach der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

1.12.3. pfg 3 – Dachbegrünung: Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten sowie mit Insektenfutterpflanzen

dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen, darunter ist eine Dränmatte mit Wasserspeicherfunktion vorzusehen. Auch unter Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Dachbegrünung herzustellen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

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

1.1.1. Dachform bei Hauptgebäuden: maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung

1.2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Allgemeines Wohngebiet (WA): Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Stätte der Leistung, bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses (OG) und bis zu einer maximalen Größe von 1 m² zulässig.

Fläche für Gemeinbedarf: Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zur Brüstungszone des 1. OG 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 in beiden Gebieten nicht zulässig.

1.3. Solaranlagen: PV- und Solarthermieanlagen sind nur auf Dachflächen und an Fassaden zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

3.1 Artenschutz

Vermeidung von Vogelschlag: 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 Außenreflexionsgrad (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“.

3.2. Bodenschutz, Geologie und Hydrologie

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Der Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

Gemäß DIN 19639 bzw. § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben nach LBO ein Bodenschutzkonzept (BSK) einschließlich eines Bodenschutzplans mit räumlicher Konkretisierung von Bodenschutzmaßnahmen, z. B. Lagerflächen für Bodenmieten, Verlauf von temporären/ provisorischen Baustraßen, Ausweisung von Tabu-Flächen durch einen Fachplaner mit bodenkundlichem Sachverstand zu

erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Hierzu kann auf vorliegende Bodengutachten zurückgegriffen werden.

Bei Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ein Verwertungskonzept erforderlich und den Planunterlagen beizufügen. Überschüssiger, kulturfähiger Boden kann zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden. Chemische Untersuchungen des Oberbodens gemäß den Vorgaben der BBodSchV sind grundsätzlich notwendig (Mindestuntersuchungsumfang gemäß Anlage 1, Tabelle 1 und 2 BBodSchV). Geplante Boden-Auffüllmaßnahmen (> 500 m²) müssen bau- und naturschutzrechtlich genehmigt werden. Hierfür ist das Formblatt „Auftrag von Bodenmaterial“ bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation, die teilweise von Auenlehm überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

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 gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise sind Wasserzutritte in ebenerdige oder tieferliegende Geschosse (z.B. über Gebäudeeingänge, Lichtschächte, Rückstau, etc.) sowie dadurch entstehende Gefährdungen für Leib und Leben oder Gefährdungen sensibler Gebäudetechnik durch eine hochwasserangepasste Bauweise zu vermeiden. Die Empfehlungen zur hochwasserangepassten Bauweise (Flächenwirksame Vorsorge und Bauvorsorge) aus dem oben genannten Gutachten der Reik Ingenieurgesellschaft sind zu berücksichtigen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Anschluss nach § 49 (2) und (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 (4) Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Reutlingen – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

3.3. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4. Hochwasserangepasste Bauweise

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

3.7. Empfohlene Pflanzlisten

Bezüglich der Pflanzgebote wird auf eine Auswahl heimischer und standortgerechter Gehölze bzw. Pflanzen verwiesen, wie sie von der Abteilung Grünflächen und Umwelt für Reutlingen auf Nachfrage hin empfohlen werden. 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 (z.B. Robinien; Graue Liste).

Die Empfehlungen werden um klimaresistente Bäume mit natürlicher Verbreitung in Süd- bis Südosteuropa erweitert. 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.

Als Unterwuchs sind zum Erhalt der Artenvielfalt sind zweischürige Wiesen mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern zu bevorzugen.

4. **Begründung (§ 9 (8) BauGB)**

5. **Fläche des Plangebiets: ca. 1,64 ha**

6. **Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Alle im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bestehenden bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans aufgehoben:

- Bebauungsplan Weihergärten vom 19.03.1963
- Bebauungsplanänderung Erweiterung Freie Katholische Schule (Flst. 2285, Werastraße) vom 11.09.1987