

Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Justinus-Kerner-Straße"Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 7. Februar 2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)
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 (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)****1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO zugelassen werden. Weitere Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

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

Im MU 1 und MU 2 muss eine Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung gegeben sein. In den auf Straßenniveau liegenden Geschossen des MU 1 (Niveau südl. Anliegerstraße) und des MU 2 (Niveau Elisabeth-Zundel-Str.) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Der Anteil der Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO für Wohnnutzung darf maximal 75 % der zulässigen Geschossfläche betragen (§ 6a (4) BauNVO).

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

Die in § 6a (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Maximale Gebäudehöhe (GH max. ü. NN.) nach Eintrag in der Planzeichnung.
Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante Attika.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gilt nach Eintrag in der Planzeichnung.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (VG) (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze nach Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

In Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist das oberste Geschoss in der Art auszubilden und nur zulässig, sofern es kein Vollgeschoss ist.

1.2.4 Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossfläche ist entsprechend Planeinschrieb festgesetzt. Die Geschossfläche berechnet sich nach § 20 (3) und (4) BauNVO. Sie ergibt sich aus den Außenmaßen der Gebäude aller Vollgeschosse sowie den Flächen von Aufenthaltsräumen mit einer Wohnnutzung in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände.

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

In WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im übrigen Gebiet ist bezüglich der zulässigen Gebäudelänge eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO zu § 22 (2) BauNVO zulässig. Die in diesen Bereichen festgelegte Gebäudelänge nach § 22 (2) BauNVO darf entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO festgesetzt.

In MU 1 und MU 2 können Gebäudeteile von oberirdischen Geschossen bis zur vorderen Baulinie hinausragen.

1.4.1 Terrassen, Balkone

Terrassen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,5 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt. Balkone dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 0,5 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkonen, Erkern, Aufzugschächten, Treppentürmen und Freitreppen) über die Baugrenze nicht zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen

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

Bauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Untergeschossen zulässig (§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO).

1.4.3 Abstandsflächen (§ 9 (1) 2a BauGB i.V.m. § 6 (3) Nr. 2 LBO)

In den Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist eine Reduzierung der Tiefe der Abstandsfläche von Gebäudewänden bis zu einem Maß von 0,2 der Wandhöhe gemäß § 9 (1) 2a BauGB zulässig.

1.5 Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB) i.V.m. § 12 und § 23 (5) BauNVO)

Offene Stellplätze, Car-Sharing-Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche in Tiefgaragen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA3 und dem urbanen Gebiet MU2 ist die Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in dem durch Planzeichen festgesetzten Bereich mit einer lichten Breite von 6,0 m zulässig. Die Tiefgaragendecke ist in diesem Bereich um mindestens 1,50 m unter das tatsächliche Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. (1) 12 BauGB

In dem festgesetzten Bereich sind Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Umspannstation) zur Versorgung des Plangebietes vorzusehen.

1.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

In den festgesetzten Bereichen sind öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün und Spielplätze anzulegen. In den öffentlichen Grünflächen sind Spielplätze und Spielpunkte grundsätzlich zulässig.

1.8 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 (1) 16 c BauGB)

Die nach § 9 Abs. (1) 16 c BauGB festgesetzten, nicht überbaubaren Flächen können bei Starkregen überflutet werden. Für die Rückhaltung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Fläche während der Bauzeit nicht zulässig

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

1.9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- (V) und Ersatzmaßnahmen (E) im Geltungsbereich des Bebauungsplans

V1 - Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten:

Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brut- und Nistzeiten zulässig.

V2 - Markierung Lärmschutzglaselemente

Zur Ermöglichung der Hinderniserkennung für Vögel, muss das Material bei der Errichtung von Lärmschutzglaselemente wahlweise aus nicht transparentem Glas (z.B. Milchglas) bestehen oder bei lichtdurchlässigem Glas ein kontrastreiches Punkt- oder Strichmuster (lineare Markierungen: Linienstärke mind. 3 mm (horizontal) bzw. 5 mm (vertikal), Deckungsgrad mind. 15 %; Punktraster: bei Punktdurchmesser <30 mm Deckungsgrad 25 %, bei >30 mm Deckungsgrad 15 %) verwendet werden. Das Glas darf einen Außenreflexionsgrad von max. 15 % aufweisen.

Vorkehrungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

sind nicht erforderlich.

1.9.2 Flächen oder Maßnahmen (M) zum Ausgleich und Ersatz

M1 - Entsiegelung inkl. Tiefenlockerung und Aufwertung mit extensivem Zierrasen als Ausgleich

Die mit dem Buchstaben M1 gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Parkplatzfläche) ist zu entsiegeln. Die Bodenfunktion ist durch Tiefenlockerung zu verbessern. Im Anschluss ist der Biotoptyp 33.80 Zierrasen (extensive Pflege) mit zertifiziertem autochthonem Saatgut aus min. 20 % Blumen, max. 80 % Gräser (z.B. Mischung Nr. 13 Blumenrasen, Kräuterrasen von Rieger-Hofmann) herzustellen.

Nötige Arbeitsschritte:

- Ansaat 5 g/m², mit Schrot als Füllstoff auf 10 g/m² hochgemischt
- Bodenverbesserung 5 cm gew. Rheinsand 0-4 mm (Bodenverbesserung "Abmagerung" - zur besseren Ansaat)
- Vegetationstragschicht Rasen locker fräsen
- Feinplanum für Rasenflächen herstellen
- Rasen ansäen Saatgutmischung

Ansaatzeitpunkt: Spätsommer oder zeitiges Frühjahr. Bei Ansaat im späten Frühjahr oder Sommer sollte die Fläche mit Heu (0,5 kg/m² oder Grasschnitt (2 kg/m²) abgemulcht oder eine Beregnungsanlage installiert werden.

Pflegehinweise: Der extensive Zierrasen sollte nicht öfter als drei mal pro Jahr gemäht werden (Mähzeitpunkte: Anfang Juni, Mitte August und Ende Oktober). Die Schnitthöhe sollte 5 cm nicht unterschreiten.

Zum Nachweis des Erreichens des Kompensationsziels sollen alle Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung sowie durch ein Monitoring, welches im Jahr der Umsetzung, im Folgejahr und danach alle drei Jahre vorzunehmen ist, überprüft werden. Bei Nichterreichen des Kompensationsziels sind in Abstimmung mit der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde ggf. anderweitiger geeigneter Ausgleich bzw. eine Nachbesserung zu finden.

M2 - Extensiver Zierrasen entlang Schieferstraße (B28)

Die mit dem Buchstaben M2 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit dem Biotoptyp 33.80 Zierrasen (extensive Pflege) mit zertifiziertem autochthonem Saatgut aus min. 50 % Blumen, max. 50 % Gräser (z.B. Mischung Nr. 14 Verkehrsinselmischung, Magerstandorte von Rieger-Hofmann) herzustellen.

Nötige Arbeitsschritte:

- Ansaat 4 g/m², mit Schrot als Füllstoff auf 10 g/m² hochgemischt, Ausführung nur in Verkehrsinseln, nach Angabe der Bauleitung
- Bodenverbesserung 5 cm gew. Rheinsand 0-4 mm (Bodenverbesserung "Abmagerung" - zur besseren Ansaat)
- Vegetationstragschicht Rasen locker fräsen
- Feinplanum für Rasenflächen herstellen

- Rasen ansäen Saatgutmischung

Ansaatzeitpunkt: Spätsommer oder zeitiges Frühjahr. Bei Ansaat im späten Frühjahr oder Sommer sollte die Fläche mit Heu (0,5 kg/m²) oder Grasschnitt (2 kg/m²) abgemulcht oder eine Beregnungsanlage installiert werden.

Pflegehinweise: Der extensive Zierrasen sollte nicht öfter als drei mal pro Jahr gemäht werden (Mähzeitpunkte: Anfang Juni, Mitte August und Ende Oktober). Die Schnitthöhe sollte 5 cm nicht unterschreiten.

Zum Nachweis des Erreichens des Kompensationsziels sollen alle Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung sowie durch ein Monitoring, welches im Jahr der Umsetzung, im Folgejahr und danach alle drei Jahre vorzunehmen ist, überprüft werden. Bei Nichterreichen des Kompensationsziels sind in Abstimmung mit der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde ggf. anderweitiger geeigneter Ausgleich bzw. eine Nachbesserung zu finden.

M3 - Extensiver Zierrasen innerhalb des Plangebietes

Die mit dem Buchstaben M3 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit dem Biotoptyp 33.80 Zierrasen (extensive Pflege) mit zertifiziertem autochthonem Saatgut aus min. 20 % Blumen, max. 80 % Gräser (z.B. Mischung Nr. 13 Blumenrasen, Kräuterrasen von Rieger-Hofmann) herzustellen.

Nötige Arbeitsschritte:

- Ansaat 5 g/m², mit Schrot als Füllstoff auf 10 g/m² hochgemischt
- Bodenverbesserung 5 cm gew. Rheinsand 0-4 mm (Bodenverbesserung "Abmagerung" - zur besseren Ansaat)
- Vegetationstragschicht Rasen locker fräsen
- Feinplanum für Rasenflächen herstellen
- Rasen ansäen Saatgutmischung

Ansaatzeitpunkt: Spätsommer oder zeitiges Frühjahr. Bei Ansaat im späten Frühjahr oder Sommer sollte die Fläche mit Heu (0,5 kg/m²) oder Grasschnitt (2 kg/m²) abgemulcht oder eine Beregnungsanlage installiert werden.

Pflegehinweise: Der extensive Zierrasen sollte nicht öfter als drei mal pro Jahr gemäht werden (Mähzeitpunkte: Anfang Juni, Mitte August und Ende Oktober). Die Schnitthöhe sollte 5 cm nicht unterschreiten.

Die weiter unten genannten Vorgaben zum Monitoring und Erreichen des Kompensationsziels sind dabei zu beachten.

Zum Nachweis des Erreichens des Kompensationsziels sollen alle Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung sowie durch ein Monitoring, welches im Jahr der Umsetzung, im Folgejahr und danach alle drei Jahre vorzunehmen ist, überprüft werden. Bei Nichterreichen des Kompensationsziels sind in Abstimmung mit der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde ggf. anderweitiger geeigneter Ausgleich bzw. eine Nachbesserung zu finden.

M4 – Saumvegetation als Ausgleich

Die mit dem Buchstaben M4 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit dem Biotoptyp 35.11 Nitrophytische Saumvegetation mit zertifiziertem autochthonem Saatgut aus Blumen 100% (z.B. Mischung 11 Bunter Saum mit ein-/zweijährigen Arten von Rieger-Hofmann) herzustellen.

Nötige Arbeitsschritte (100 % Blumen):

- Ansaat 2 g/m², mit Schrot als Füllstoff auf 10 g/m² hochgemischt
- Bodenverbesserung 5 cm gew. Rheinsand 0-4 mm (Bodenverbesserung "Abmagerung" zur besseren Ansaat)
- Vegetationstragschicht locker fräsen
- Feinplanum für Saumflächen herstellen
- Saum ansäen Saatgutmischung

Ansaatzeitpunkt: Spätsommer oder zeitiges Frühjahr. Bei Ansaat im späten Frühjahr oder Sommer sollte die Fläche mit Heu (0,5 kg/m²) oder Grasschnitt (2 kg/m²) abgemulcht oder eine Beregnungsanlage installiert werden.

Pflegehinweise: Der nitrophytische Saum ist durch eine einmalige Mahd im Spätherbst zu pflegen mit Abräumen des Mahdgutes.

Zum Nachweis des Erreichens des Kompensationsziels sollen alle Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung sowie durch ein Monitoring, welches im Jahr der Umsetzung, im Folgejahr und danach alle drei Jahre vorzunehmen ist, überprüft werden. Bei Nichterreichen des Kompensationsziels sind in Abstimmung mit der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde ggf. anderweitiger geeigneter Ausgleich bzw. eine Nachbesserung zu finden.

1.9.3 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB; § 74 (3) 2 LBO BW)

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifizierten Trennsystem. Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern ist auf Vegetationsflächen oder in Rückhalteanlagen auf dem Grundstück selbst zu bewirtschaften und gedrosselt in das dezentrale möglichst oberflächige Entwässerungssystem einzuleiten. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen- und Rigolensysteme. Von einer planmäßigen Versickerung muss aufgrund der Untergrundverhältnisse abgesehen werden.

Die zulässigen Abflussmengen und ggf. erforderlichen Rückhaltevolumen sowie die Übergabepunkte und Wartungszeiträume sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtentwässerung Reutlingen abzustimmen.

Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Bereich sind nach Eintrag in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (gemäß § 9 (1) 16 BauGB).

Über Tiefgaragen außerhalb der Wege- und Platzflächen ist eine Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m herzustellen, im Mittel sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von 0,80 m herzustellen. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden können (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB). Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

1.9.4 Überflutungsnachweis, Notwasserwege (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken nach freier Wahl einer geeigneten Maßnahmenkombination zu bewirtschaften. Es ist ein Überflutungsnachweis auf Grundstücken nach DIN 1986-100 zu führen. Hierbei ist sowohl das benötigte Rückhaltevolumen als auch der ggf. schadlose Einstau an der Oberfläche nachzuweisen unter Berücksichtigung der von der Stadtentwässerung Reutlingen vorgegebenen Einleitungsbeschränkung. Drosselabläufe und Notüberläufe sind in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Reutlingen an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Dabei gilt es bei der privaten Entwässerungsplanung insbesondere die Anschlusshöhe an das oberflächige Ableitungssystem zu berücksichtigen.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit „gr“ festgesetzten Flächen sind jeweils zu Gunsten der Stadt Reutlingen zum Zwecke der Nutzung der Allgemeinheit für Fußgänger mit Gehrechten zu belasten. Geringfügige Lageabweichungen sind zulässig.

Die im zeichnerischen Teil mit „fr“ festgesetzten Flächen, sind jeweils zu Gunsten der Bewohner zum Zwecke der Nutzung als Ein- und Ausfahrt mit Fahrrechten für den motorisierten Individualverkehr zu belasten. Das festgesetzte Fahrrecht umfasst die Befugnis der Bewohner, eine bis zu 8,0 m breite Ein- und Ausfahrt herzustellen.

1.11 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB und § 1 (4) BauNVO)

In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Dröscher vom 20. Dezember 2019 wurden die Schalleinwirkungen (Straßenverkehrs- und Gewerbelärm) auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Schallimmissionen rechnerisch ermittelt und beurteilt.

Lärmpegelbereiche (LPB)

Anhand der Lärmpegelbereiche (LPB) kann der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume bemessen werden.

Der erforderliche Schutz vor Außenlärm ist gemäß § 3 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sowie gemäß Ziffer A 5 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB – Baden-Württemberg nach DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 zu bemessen. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart gemäß Nr. 7 DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, zu bemessen.

Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schlafräumen so auszuführen, dass sie ein resultierendes Schalldämmmaß von:

- mindestens 35 dB(A) für Lärmpegelbereich III (Außenlärmpegel 61-65 dB(A),
- mindestens 40 dB(A) für Lärmpegelbereich IV (Außenlärmpegel 66-70 dB(A),

- mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V (Außenlärmpegel 71-75 dB(A),
- mindestens 50 dB(A) für Lärmpegelbereich VI (Außenlärmpegel 76-80 dB(A) aufweisen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche (LBP; Isophonen-Linien). Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z.B. durch abschirmende Gebäudeteile) geringere LPB an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden. Die Darstellung der LPB findet sich außerdem in Anlage 3.1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1:2016-07 (ohne geplante Bebauung) der schalltechnischen Untersuchung des IB Dröscher vom 20. Dezember 2019.

Lärmschutzmaßnahmen (LSM)

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für schutzbedürftige Räume im Plangebiet an Gebädefassaden mit Beurteilungspegeln von über 70 dB(A) im Tag- und über 60 dB(A) im Nachtzeitraum – siehe Anlagen 2.1 bis 2.4 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung des IB Dröscher vom 20. Dezember 2019 – bauliche Maßnahmen vor den Fenstern des schutzbedürftigen Raumes oder die Installation von nicht offenbaren Fenstern vorzusehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade (mit Beurteilungspegeln von ≤ 70 dB(A) im Tag- und ≤ 60 dB(A) im Nachtzeitraum) besteht.
- Für Schlafräume im Plangebiet an Gebädefassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) – siehe Anlage 2.2 und 2.4 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung des IB Dröscher vom 20. Dezember 2019 – sind geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Passive Außendurchlasselemente) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern im Schlafräum keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade (mit einem Beurteilungspegel von ≤ 45 dB(A) im Nachtzeitraum) besteht. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, weiterhin erfüllt werden.
- Um für geplante Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten, sind an Gebädefassaden mit Fassadenpegeln von über 64 dB(A) im Tagzeitraum – siehe Anlagen 2.1 und 2.3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung des IB Dröscher vom 20. Dezember 2019 – zusätzliche bauliche Maßnahmen an geplanten Außenwohnbereichen (wie bspw. verglaste Vorbauten/Loggien) vorzusehen. Um Pegelerhöhungen durch Reflexionen zu minimieren, sind an den Decken der Außenwohnbereiche jeweils schallabsorbierende Elemente mit einem Absorptionsgrad von mindestens $\alpha = 0,6$ zu installieren. Bauliche Maßnahmen an Außenwohnbereichen können ihrerseits wiederum schallabschirmend vor schutzbedürftigen Räumen wirken.

1.12 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB)

1.12.1 Pflanzbindung 1 (pfb 1) - Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung belegten Baumstandorte sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bei Abgang eines Baumes ist an gleicher Stelle jeweils ein hochstämmiger gleichartiger Baum oder ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 mit Stammumfang von mindestens 25-30 cm wieder zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind während der Baumaßnahme entsprechend den Regeln der Technik vor Beschädigungen zu schützen.

1.12.2 Pflanzbindung 2 (pfb 2) - Erhalt bestehender Gehölzstrukturen

Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes als Grünzäsur zum Gmindersdorf. Der Gehölzstreifen nördlich des WA 2 ist zu erhalten. Er soll einmalig entsprechend der Planung zurückgenommen und dauerhaft als Binnennetzungsstruktur erhalten bleiben.

Die Gehölzstruktur entlang der „Schieferkante“, südlich der Straße Am Schieferbuckel ist dauerhaft zu erhalten. Die Randbereiche sind entsprechend der Planung zurückzunehmen. Zur Sicherstellung des geplanten Panoramawegs entlang der bestehenden Hangberme ist dieser Bereich vor Kopf auszulichten und zu roden bzw. seitlich zu verjüngen und dauerhaft offen zu halten. Der Bereich ist durch extensive Pflege mit regelmäßigen Pflegedurchgängen (auf den Stock setzen) naturnah zu erhalten.

Bei Abgang eines Baumes ist an gleicher Stelle jeweils ein hochstämmiger gleichartiger Baum oder ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 mit Stammumfang von mindestens 25-30 cm wieder zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Bereichen steiler topografischer Verhältnisse (z.B. Abbruchkante) darf der Stammumfang 18-20 cm betragen.

1.12.3 Pflanzgebot 1 (pfg 1) - mittel- bis großkronige Einzelbäume entlang der Justinus-Kerner-Straße, der Wohn- und Quartiersstraßen sowie Rad- und Fußwege

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten entlang der Justinus-Kerner-Straße ist jeweils ein mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten entlang der Wohn- und Quartiersstraßen sowie der Rad- und Fußwege ist jeweils ein mittelkroniger, stadtklimafester Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Plan dargestellten Baumstandorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden. Bei Abgang eines Baumes ist dieser an gleicher Stelle gem. Pflanzenliste und Qualität zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.12.4 Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Solitärbäume und Baumraster für Quartiersplätze

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten auf den Quartiersplätzen ist jeweils ein mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Plan dargestellten Baumstandorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden. Bei Abgang eines Baumes ist dieser an gleicher Stelle gem. Pflanzenliste und Qualität zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.12.5 Pflanzgebot 3 (pfg 3) - Lockere Gehölzpflanzungen aus klein- bis mittelkronigen Laubbäumen entlang der Elisabeth-Zundel-Str. und auf den nicht überbauten Grundstücksflächen

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten entlang der Elisabeth-Zundel-Str. (Boulevards) ist jeweils ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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 gem. Pflanzliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume gemäß Pflanzgebot pfg 1, 2 und 4 können angerechnet werden.

Bei Pflanzungen von Bäumen auf unterbauten Flächen ist eine Substratüberdeckung von mind. 100 cm mit zusätzlicher Überschüttung zu planen, Wurzelraum mind. 12 m³ pro Baum.

Die im Plan dargestellten Baumstandorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden. Bei Abgang eines Baumes ist dieser an gleicher Stelle gem. Pflanzenliste und Qualität zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 100 m² nicht überbaute Grundstücksfläche sind mindestens 5 Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.12.6 Pflanzgebot 4 (pfg 4) - Lockere Gehölzpflanzungen aus klein- bis mittelkronigen Laubbäumen in den Wohnhöfen

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fläche des WA 1 und WA 3 ist je 200 m² nicht überbaute Fläche ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den Wohnhöfen sind je 100 m² nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Pflanzungen von Bäumen auf überbauten Flächen ist eine Substratüberdeckung von mind. 100 cm mit zusätzlicher Überschüttung zu planen, Wurzelraum mind. 12 m³ pro Baum.

Die im Plan dargestellten Baumstandorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden. Bei Abgang eines Baumes ist dieser an gleicher Stelle gem. Pflanzenliste und Qualität zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.12.7 Pflanzgebot 5 (pfg 5) - Arrondierung bestehender Gehölzstrukturen

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen ist der bestehende Gehölzstreifen nördlich des WA 2 im Bereich des Flurstücks 8220/20 als Kompensation fortzuführen. Die Neupflanzungen des Feldgehölzes sind aus Bäumen und Sträuchern herzustellen.

Die Strauchpflanzungen sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m (Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 60 - 100 cm) gem. unten stehender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Neupflanzungen der Bäume ist in einem Raster von ca. 9 x 9 m jeweils ein standortgerechter klein- bis mittelkroniger Laubbaum gem. nachfolgender Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm Umfang als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Nachpflanzungen bzw. Neupflanzungen ist ein Nachweis zur gebietseigenen zertifizierten Herkunft (autochthon) aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (LfU

2002) zu führen. Folgende Arten sind dabei zu verwenden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Heckenrose (*Rosa canina*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Die Pflanzungen sind in den ersten drei Jahren 1-2 mal pro Jahr auszumähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

1.12.8 Pflanzgebot 6 (pfg 6) - Neupflanzungen als Kompensation

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten ist jeweils ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum aus robusten heimischen Arten gemäß Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Plan dargestellten Baumstandorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden. Bei Abgang eines Baumes ist dieser an gleicher Stelle gem. Pflanzliste und Qualität zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.12.9 Pflanzgebot 7 (pfg 7) - Dachbegrünung

Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen dauerhaft und flächendeckend extensiv mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten mit Insektenfutterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung muss eine Retentionsfunktion für Niederschlagswasser erfüllen. Die Vegetationstragschicht muss bei reiner Dachbegrünung im Mittel mindestens 10 cm betragen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit extensiver Dachbegrünung als aufgeständerte Anlagen zulässig.

1.12.10 Pflanzgebot 8 (pfg 8) - Fassadenbegrünung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet (MU) sind mindestens 15% aller Fassadenflächen gem. Pflanzliste 3 bis zu einer Höhe von mindestens 6 m zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

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

2.1.1 Dachform/Dachneigung für Hauptbaukörper

Als Dachform sind nach Eintrag in der Planzeichnung Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dachdeckung (§ 9 (1) 14 BauGB)

Die Errichtung von Solaranlagen ist auf allen Dachflächen zulässig. Geringe Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe von maximal einem Meter durch Solaranlagen sind zulässig. Die Anlagen müssen mit einem grühdachgeeigneten Aufständersystem und ausreichend Abstand gebaut werden.

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

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur an der Gebäudefassade der Stätte der Leistung, bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und nur bis zu einer Größe von 1,0 m² und einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.

Werbeanlagen sind im Urbanen Gebiet (MU) bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und nur 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 und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

2.3.1 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder so aufzustellen, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen; die Behälter sind mit ortsfesten Anlagen oder mit immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

2.3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

2.3.3 Stützmauern

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m über Gehweg- / Fahrbahnniveau zulässig. Entlang der Elisabeth-Zundel-Straße (Boulevard) sind zum WA3 Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m über Gehweg- / Fahrbahnniveau zulässig, zum MU2 sind Stützmauern nicht zulässig.

2.4 Stellplätze (§ 74 (2) 1 LBO)

Bei Aufstellung und Umsetzung eines schlüssigen Mobilitätskonzeptes mit der Zielsetzung eines nicht vom Auto dominierten Wohnen und mit Fokussierung auf alternative Mobilitätskonzepte reduziert sich die Stellplatzverpflichtung von 1,25 Stellplätzen je Wohneinheit (entsprechend Satzung zur Änderung der Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“ vom 19.12.1996, geändert am 30.06.2011) auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit. Weitere Reduzierungen sind unter der Voraussetzung von Satz 1 bei Erfüllung nachstehender Kriterien zulässig:

- 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 öffentlich geförderter Wohneinheit

3. Hinweise/Empfehlungen

3.1 Pflanzlisten zu den Pflanzgeboten

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

Pflanzliste 1

Acer platanoides und Sorten
Aesculus x carnea 'Briotii'
Aesculus hippocastanum

- Spitz-Ahorn
- Scharlach-Roskastanie
- Roskastanie

Gleditsia triacanthos f. inermis	- Dornenlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	- Dornenlose Gleditschie
Liriodendron tulipifera	- Tulpenbaum
Platanus acerifolia	- Ahornblättrige Platane
Prunus in Arten (nicht P. serotina) und Sorten	- Kirschen
Pyrus in Arten und Sorten	- Birnen
Quercus in Arten (nicht Qu. rubra) und Sorten	- 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
Aesculus x carnea 'Briotii'	- Scharlach-Rosskastanie
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Alnus cordata	- Herzblättrige Erle
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Alnus spaethii	- Purpur-Erle
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
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
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	- Berberitze
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus in Arten und Sorten	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus in Arten und Sorten	- Weißdorn
Deutzia in Arten und Sorten	- Deutzie
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen

Hamamelis in Arten und Sorten	- Zaubernuss
Hydrangea in Arten und Sorten	- Hortensien
Ligustrum vulgare	- Liguster
Malus in Arten und Sorten	- Zierapfel
Philadelphus in Arten und Sorten	- Pfeifenstrauch
Prunus in Arten und Sorten	- Kirsche, Pflaume
Rosa in Arten und Sorten	- Strauchrosen
Ribes in Arten und Sorten	- (Zier-) Johannisbeere
Potentilla in Arten und Sorten	- Fingerstrauch
Salix in Arten und Sorten	- Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Spiraea in Arten und Sorten	- Spierstrauch
Syringa vulgaris	- gewöhnlicher Flieder
Taxus baccata	- Eibe
Viburnum in Arten und Sorten	- Schneeball

Pflanzenliste 3

Akebia quinata	- Klettergurke
Aristolochia macrophylla	- Großblättrige Pfeifenwinde
Campsis radicans	- Trompetenblume
Clematis spec.	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
Lonicera spec.	- Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘	- Jungfernebe
Rosa in Arten und Sorten	- Kletter-Rosen
Wisteria sinensis	- 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 (Schmal-blättrige Ölweide), Paulownia tomentosa (Chinesischer Blauglockenbaum), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Quercus rubra (Rot-Eiche), entsprechend der Listen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) ausgeschlossen.

3.2 Freianlagen und Bepflanzung

Mit jedem Baugesuch ist der Baugenehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100, bei größeren Vorhaben ausnahmsweise im Maßstab 1:200 vorzulegen. Dieser muss die Darstellung von Bestandshöhen und Planungshöhen, Oberflächenmaterialien, Stützmauern, Entwässerungseinrichtungen, Ausstattung, Spielbereiche (nach LBO) und Bepflanzung enthalten. Geländeschnitte über das ganze Grundstück und für wichtige Bereiche sind beizufügen. Es sind Schnitte des Aufbaus auf Tiefgaragen und des Aufbaus von Dachbegrünungen im Maßstab 1:10 oder 1:20 beizulegen. Eine Berechnung zur Anzahl der Bäume und zur Anzahl der Sträucher ist als Nachweis für die Erfüllung der Pflanzgebote zu erbringen. Pflanzen sind mit botanischem und deutschem Artnamen, Sortennamen und Pflanzqualität zu bezeichnen. Anhand einer Übersichtstabelle ist die Einhaltung der verschiedenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu kennzeichnen.

Die ausreichende Größe des Spielbereiches ist über eine Berechnung nachzuweisen. Auf die Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. wird verwiesen.

3.3 Umwelt- und Insektenfreundliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Vermeidung von Störung sind daher umweltverträgliche und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung mit warmweißer Farbtemperatur (<3000 Kelvin) oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte.

3.4 Bodenschutz / Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Tonsteinen des Unterjuras. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. In der Nähe des Planungsgebietes liegt der Ausstrichbereich des Posidonienschiefers, das Auftreten von Posidonienschiefer im Planungsbereich ist nicht auszuschließen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Er kann zudem in Hanglage rutschgefährdet sein. Des Weiteren ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Ggf. sollte wegen möglicher Verschlechterung der Baugrundeigenschaften auf eine Versickerung verzichtet werden.

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 privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

3.5 Altlasten und Kampfmittelbeseitigung

Die Flurstücke 8220/1, 8220, 11058 und 8221/1 werden mit der Objektnummer AA 01836 als „A-Fall“ im Kataster geführt, d.h. ausscheiden/archivieren. Es handelt sich um einen Steinbruch, der lediglich im Jahr 1963 mit geringer Menge Erdaushub verfüllt wurde, das Volumen der Ablagerungen liegt unter 500 m³.

Teile der Flurstücke 8221/1 und 11058 werden mit der Objektnummer AS 02183 als „A-Fall“ im Kataster geführt, d.h. ausscheiden/archivieren. Es handelt sich um eine ehemalige Ziegelei, deren Betrieb bereits vor dem 2. Weltkrieg eingestellt wurde. Untergrundverunreinigungen sind nicht zu erwarten.

Der südliche Rand des Flurstücks 8220 befindet sich im 50-Meter-Radius einer Bombardierung. Es besteht die Möglichkeit, dass sich durch die Kriegseinwirkungen in den Jahren 1944/45 noch entsorgungsrelevante Restverunreinigungen auf dem Flurstück befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart (KMBD) oder ein autorisiertes, zertifiziertes Ingenieurbüro die einzig berechtigten Institutionen sind, die im Vorfeld und ggf. vor Ort das Gefahrenpotenzial beurteilen dürfen. Informationen sind beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16, Kampfmittelbeseitigungsdienst unter www.rp.baden-wuerttemberg.de erhältlich. Auf den „Leitfaden für Baustellenpersonal“ wird an dieser Stelle hingewiesen.

3.6 Starkregenereignisse

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Starkregengutachten erstellt. Die Ergebnisse daraus sowie die baulichen Vorgaben zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregen aus Kapitel 5.3 und 5.4 sind zu beachten und wurden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger verbindlich geregelt.

3.7 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Archäologie Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzu-räumen.

3.8 Leitungsträger

Im Plangebiet befinden sich Leitungsanlagen der FairNetz Reutlingen und der Deutschen Telekom. Bei Bautätigkeiten müssen diese berücksichtigt werden. Die Baumaßnahmen sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

3.9 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.

3.10 Erneuerbare Energien

Seit 1. Mai 2022 gilt die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen für den Neubau von Wohngebäuden des Landes Baden-Württemberg (PVPf-VO). Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben und Bauvorhaben im Kenntnisgabeverfahren ist seitdem ein Dachplan vorzulegen, der die zur Solarnutzung geeignete Dachflächen anhand einer oder mehrerer ihrer Teildachflächen bemessen. Im Standardnachweis des Baugenehmigungsverfahrens sind mindestens 60 % der geeigneten Dachflächen durch Photovoltaikanlagen zu nutzen.

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

5. Fläche des Plangebietes ca. 5,8 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

- Teilbereich des Bebauungsplans V-109, „Ost-West-Trasse, Teilstück zwischen Rommelsbacher Strasse und Justinus-Kerner Strasse“, Gemarkung/ Flur Reutlingen, in Kraft 15.09.1978
- Teilbereich des Bebauungsplans IV-86, „Schieferbuckel, westl. der Justinus-Kerner-Straße“, Gemarkung/ Flur Reutlingen, in Kraft 16.03.1979
- Teilbereich des Bebauungsplans IV-94, „Ost-West-Trasse zwischen Justinus-Kerner-Straße und Lohmühlestraße, Gemarkung/ Flur Reutlingen, in Kraft 13.10.1989.
- Teilbereich des Baulinienplans IV-53, „Lageplan Gewand Kirchsteig“, Gemarkung/ Flur Reutlingen, in Kraft 01.04.1926