

**Textlicher Teil Bebauungsplan "Reutlinger Straße / In Scherrengärten / Kurze Straße"**Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

**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 (1) + (2) BauNVO***

Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“ sind ausnahmsweise zulässig, sofern der Gebietscharakter erhalten bleibt. Alle anderen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Zusätzlich sind gemäß § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO die nachfolgend aufgeführten Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen nicht zulässig:

1. Erotikshops als Einzelhandelsbetrieb
2. Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle oder Ähnliches im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO)
3. Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution
4. Betriebe mit Sexdarbietung (Film- und Videovorführung und Schaustellung von Personen gem. § 33 a GewO)
5. Diskotheken
6. Wettbüros

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)****1.2.1 *Höhe baulicher Anlagen***

Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) nach Eintrag in der Planzeichnung.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bezugspunkt der Festsetzung ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, senkrecht gemessen auf die Gebäudemitte. Für Eckgrundstücke ist die Höhenlage der adressgebenden Straße maßgebend.

**1.2.2 *Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)***

Die Zulässigkeit der Vollgeschosse richtet sich nach Eintrag in der Planzeichnung.

**1.2.3 *Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)***

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB + § 22 BauNVO)  
Zulässig ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO.  
Abweichend zur offenen Bauweise beträgt die maximale Gebäudelänge 20 m.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung. Eine Abweichung ist bis höchstens 15 Winkelgrade nach jeder Seite zulässig.
- 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.
- 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
- 1.7 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)  
Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze ohne Überdachung / Seitenwände und Zufahrten sind auch in der Vorgartenzone (Fläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze) zulässig (vgl. Ziff. 2.3).
- 1.8 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)  
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Juli 2016) zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 (Juli 2016) sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf.  $R'_{w,res}$ ) nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Büroräume und ähnliches a)	30 dB	35 dB	40 dB
a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.			

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß 4109 (Juli 2016) zu korrigieren. Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 2035-02.

Folgende Maßnahmen sind zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen umzusetzen:

### 1. Stellung der baulichen Anlage

Gemäß § 1.4 sind die Gebäude entlang der Reutlinger Straße parallel zur Reutlinger Straße zu errichten.

### 2. Grundrissgestaltung

Bei der Grundrissgestaltung sind lärmsensible Bereiche wie Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Reutlinger Straße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen / Büroräumen (ausgenommen Küchen und Bäder) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 (Juli 2016) für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

### 3. Schallschutzfenster und Belüftung

Für Schlafräume, denen mindestens der Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist, sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes sicherstellen. Die Schalldämm-Maße aus der obigen Tabelle sind einzuhalten.

Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. sind durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen z. B. Umfassungswände (massiv oder durchsichtig) am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der o. g. Straßen abzuschirmen.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen = VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB).

Bei Neubauvorhaben, relevanten Umbaumaßnahmen sowie relevanten Nutzungsänderungen hat der Bauherr eine Bestätigung vorzulegen, dass die Lärmschutzvorgaben eingehalten sind.

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

### 1.9.1 *Pflanzgebot 1 - Einzelbäume*

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangenen 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Es wird empfohlen, heimische Streuobstbäume aus der Pflanzliste zu pflanzen.

### 1.9.2 *Pflanzgebot 2 - Dachbegrünung* (§ 9 (1) 25 a BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)

Dachflächen bis 10° Dachneigung von Nebengebäuden ab 10 m<sup>2</sup>, Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Erforderlich sind eine Speicherschutzmatte und eine Substratstärke von mindestens 10 cm Höhe. Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,5 m intensiv zu begrünen.

### 1.9.3 *Invasive Arten*

Invasive Pflanzenarten gemäß der Liste unter „3.2 Hinweise“ sind nicht zulässig.

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

Bei Starkregen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit zufließendem Hangwasser aus den höher gelegenen Flächen zu rechnen. Bei einem Niederschlagsereignis hoher Eintrittswahrscheinlichkeit füllt sich die Senke im mittleren Bereich des Plangebiets mit maximalen Wassertiefen von bis zu ca. 0,5 m. In Bereichen von Tiefgaragenzufahrten erreichen die Überflutungen Tiefen von bis zu ca. 2,2 m.

#### 1.10.1 *Schadlose Ableitung von Oberflächenwasserabfluss (§§ 9 (1) 16 b) BauGB + § 37 (1) WHG)*

Bauliche Anlagen sind gemäß § 37 (1) WHG so zu errichten, dass der Oberflächenwasserabfluss schadlos abgeleitet werden kann. Der natürliche Ablauf des wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer- oder höherliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Bestehen Zweifel an der Einhaltung des § 37 (1) WHG kann die Baurechtsbehörde einen gutachterlichen Nachweis einfordern.

#### 1.10.2 *Gebäudeschutz (§ 9 (1) 16 c) BauGB + § 5 (2) WHG + § 3 (1) LBO)*

Gebäude / Wohngebäude sind überflutungssicher und wasserdicht (z. B. als „Weiße Wanne“) zu errichten. Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc. sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

Aufenthaltsräume sind vollständig auf einer Höhe von mind. 15 cm über dem unmittelbaren Hochwasserniveau bei Starkregen zu errichten. Das Hochwasserniveau kann unter Hinweis 3.11 (hydraulischen Gutachten der SER vom 13.11.20) entnommen werden oder durch ein eigenes Gutachten ermittelt werden.

Auf die einschlägige DIN 1986 für das Bauwesen und das Wassergesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

Weitere Informationen zum Gebäudeschutz stehen z. B. unter <https://www.bbsr.bund.de> „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“

#### 1.10.3 *Gefahrenstoffe (§ 9 (1) 16 c) BauGB+ § 5 (2) WHG)*

Die Aufbewahrungsorte von wassergefährdenden Stoffen (Öltanks, Lacke, Sprit) sind sicher vor Regenwasser herzustellen. Dies gilt auch für die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation.

#### 1.10.4 *Wasserdurchlässige Beläge (§ 9 (1) 16 c) BauGB, § 37 (1) WHG, § 55 (2) WHG)*

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Zuwege, Stellplätze und Zufahrten für Pkws auf die notwendige Größe zu reduzieren und mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

#### 1.10.5 *Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen (§ 9 (1) Nr. 16 d) BauGB, § 55 (2) WHG), § 78d WHG*

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freizuhalten. Bauliche Anlagen sind darin nicht zulässig.

1.10.6 *Versickerung auf dem Grundstück (§ 9 (1) 16 c) BauGB, § 55 (2) WHG)*

Weitergehende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung wie die Nutzung von Zisternen, Sickerschächten und soweit möglich Regenwassermulden werden in Verbindung mit hydrogeologischen Einzelgutachten empfohlen.

In diesem Fall muss die Versickerung breitflächig und über eine mindestens 0,30 m mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

1.11 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht (lr), jeweils 2,5 m zu beiden Seiten von der Kanalachse aus, zugunsten der Stadt Reutlingen zu belasten. In der Fläche des Leitungsrechts ist daher jede Überbauung, Auffüllung über 1 m oder Baumpflanzungen nicht zulässig. Das Betreten des Grundstücks ist den Beauftragten der Stadt jederzeit zu erlauben. Bei der Durchführung möglicher Baumaßnahmen ist der bauliche Zustand (u. a. Belastungen durch Baumaschinen etc.) der Kanalisation zu berücksichtigen.

## 2. **Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

### 2.1. Dach (§ 74 (1) 1 LBO)

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

Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Mansarddach von 35° bis 50° Dachneigung. Bei Mansarddächern sind die Seiten mit 65° - 75° zulässig.

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

#### 2.1.2 *Dachdeckung* (§ 74 (1) 1 LBO)

Metalleindeckungen des Hauptdaches aus Kupfer, Blei und Zink sind nicht zulässig.

#### 2.1.3 *Dachaufbauten und Dacheinschnitte* (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Länge der Dachaufbauten darf maximal die Hälfte und bei Walmdächer maximal ein Drittel der Gebäuelänge 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.

### 2.2 Abstandsflächen (§ 74 (1) 1 LBO)

Hauptgebäude haben einen Mindestabstand von 3 m zur Eigentumsgrenze und auf dem gleichen Grundstück einen Mindestabstand von 6 m zum nächsten Gebäude einzuhalten.

### 2.3 Vorgartenzone (§ 74 (1) 3 LBO)

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

### 2.4 Einfriedung (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Als Einfriedung werden Lattenzäune aus Holz empfohlen.

### 2.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Stätte der Leistung, bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und bis zu einer maximalen Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig.

### 3. Hinweise/Empfehlungen

#### 3.1 Pflanzliste

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

#### 3.2 Ausgeschlossene invasive Arten

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

Bei den Baumarten zählen unter anderem dazu:

Acer rufinerve (Rotnerviger Ahorn), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Eleagnus angustifolia (Schmalblättrige Ölweide), Fraxinus pennsylvanica (Pennsylvanische Esche), Gleditsia triacanthos (Amerikanische Gleditschie), Paulownia tomentosa (Chinesischer Blauglockenbaum), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Quercus rubra (Rot-Eiche), Robinia pseudoacacia (Robinie).

Bei den Sträuchern zählen hierzu z.B.

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

(\*Hinweis: Neophyten-Arten sind Pflanzenarten, die durch den Einfluss des Menschen nach der Entdeckung Amerikas im Jahr 1492 in Gebiete eingebracht wurden, in denen sie

ursprünglich nicht vorkamen. Einige dieser Arten verursachen unerwünschte Auswirkungen, z.B. wirken sie sich sehr negativ auf die heimische Natur aus, bergen Gesundheitsgefahren für Mensch und Tier oder verursachen wirtschaftlichen Schaden.)

### 3.3 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

### 3.4 Einsatz erneuerbarer Energien

Die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist gegeben. Der Einsatz weiterer regenerativer Energieformen wird empfohlen.

### 3.5 Artenschutz

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

### 3.6 Vermeidung von Vogelschlag

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

### 3.7 Verwendung insektenfreundlicher Leuchten

Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen, welche nach oben abgeschirmt und nach unten strahlen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

### 3.8 Entwässerung

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

### 3.9 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

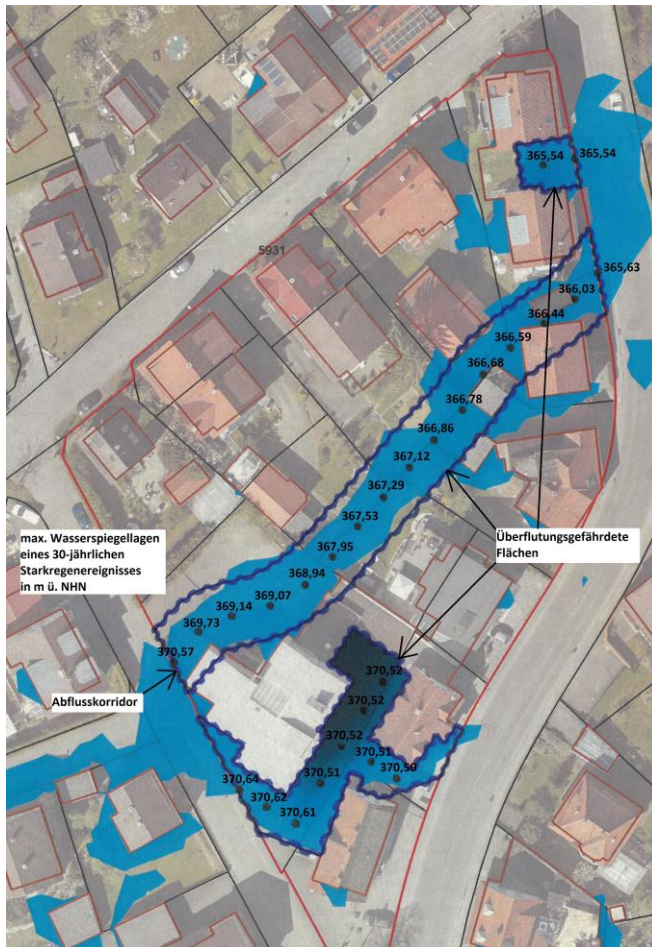
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 3.10 Freiflächengestaltungsplan

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



### 3.11 Abflusskorridor und Wasserspiegellagen bei einem 30-jährlichen Starkregen



Überflutungsgefährdete Flächen, Ableitungsgraben zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasserabfluss und Darstellung der Wasserspiegellagen bei einem 30-jährlichen Starkregen. (Auszug aus dem hydraulischen Gutachten der SER vom 13.11.2020, Seite 7)

#### 4. **Begründung (§ 9 (8) BauGB)**

#### 5. **Fläche des Plangebietes ca. 0,64 ha**

#### 6. **Aufhebung bestehender Festsetzungen**

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

- Ortsbauplan vom 11.06.1907
- Lageplan vom 13.12.1940
- Ortsbauplan vom 13.08.1907 mit Änderungen vom 03.11.1908, 21.01.1909, 23.07.1910 und 21.11.1911,
- Bebauungsplan Reutlinger Straße vom 11.04.1969
- Ortsbausatzung von 04.03.1957 mit Änderungen vom 17.03.1964