

Schriftlicher Teil (Teil B)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeheim Rappertshofen“

Stadt Reutlingen, Gemarkung Reutlingen, Landkreis Reutlingen

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1, SO 2) (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Intensivpflegeheim

1.1.1.1 Zulässig sind:

- stationäre Pflegezimmer
- Wohngruppenräume
- Räume für tagesstrukturierende Angebote
(z.B. Multifunktionsraum, Snoezelenraum, Werkstatt, Atelier, Gruppenraum, Therapie-
raum, etc.)
- Betreutes Wohnen für Menschen mit Unterstützungsbedarf
(mit Pflegegrad und/oder anerkannter Behinderung)
- Verwaltungs- und Nebenräume des Pflegeheims

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

Die max. Grund- und Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) definiert durch die Angabe zur max. Gebäudehöhe (GH) über festgelegter Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH).

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

SO 1

Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max)

(höchste Stelle Attika):

11,50 m

SO 2

Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max)

(höchste Stelle Attika):

15,00 m

Die Gebäudehöhe (beim Flachdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle des Gebäudes (höchste Stelle Attika)

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max) um bis zu 2,00 m mit technisch und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Treppenhäuser usw.) zulässig.

1.3 Höhenlage der Gebäude-(§ 9 Abs.3 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist für die geplanten Gebäudeteile im Plangebiet über NHN-Normalhöhen (DHHN2016) festgelegt.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) darf von der festgelegten Vorgabe um maximal +/- 0,2 m abweichen.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zulässig ist die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO.

Es gelten die Abstandsregelungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Offene Stellplätze und offene Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO zulässig.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.7.1 Maßnahme 1 – Totholzerhalt zum Schutz xylobionter Käfer

Nach § 39 BNatSchG sind zum Schutz der in den Baumhöhlen festgestellten national geschützten Käfer die bewohnten Bäume als stehendes Totholz auf der Ersatzfläche zum Streuobstausgleich zu erhalten. Dadurch können im Holz befindliche Eier die weiteren Entwicklungsstadien durchlaufen. Details siehe GÖG (2023).

1.7.2 Maßnahme 2 - Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung, Beleuchtungskonzept

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

Zur Verminderung von Eingriffen in die Insektenfauna sind insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden. Hierbei ist zu berücksichtigen:

- entsprechende Lampentypen (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. -Hochdrucklampen oder LEDs)
- Vermeidung einer horizontalen oder nach oben gerichteter Abstrahlung
- Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten
- Einsatz staubdichter Leuchten
- die Lichtpunkthöhe der Lampen sollte so gering wie möglich sein. Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten (Beachtung (Verkehrs-)Sicherheit)
- Die Beleuchtungsstärke darf bei maximal 2.700 K liegen.
- Die Wellenlänge muss über 540 nm liegen

1.7.3 Maßnahme 3 - Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen ist eine Verglasung mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden.

1.7.4 Maßnahme 4 – Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und engmaschigen Schachtdeckungen

Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollte durch den Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und von engmaschigen Schachtdeckungen (z.B. bei Lichtschächten) reduziert werden.

1.7.5 Maßnahme 5: Bodenschutzkonzept

Aus dem Bodenschutzkonzept werden die folgenden Maßnahmen abgeleitet. Diese entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und werden hier in verkürzter Form dargestellt. Die ausführliche Darstellung liegt im Bodenschutzkonzept (GÖG 2024a) vor:

Maßnahme 5.1: Schutz vor Verdichtung

- Befahrung und Umlagerung des Oberbodens nur bei geeigneter Bodenfeuchte
- Angepasster Maschineneinsatz und Maschineneinsatzgrenzen
- Fachgerechte Befestigung der in Anspruch genommenen Flächen (Baulogistik)

Maßnahme 5.2: Schutz vor Vermischung

- Umlagerung von Boden: Entfernung oberirdischer Pflanzenbestandteile vor dem Oberbodenabtrag; Ausbau und Zwischenlagerung getrennt nach Bodenschichten
- Zwischenlagerung: Vorgaben für Art und Dauer der Bodenlagerung, Aufbau und Beschaffenheit von Bodenmieten

Maßnahme 5.3: Schutz vor Eintrag von Schadstoffen in den Boden:

- Generelle Vorgaben: technische und planerische Vorgaben zur Handhabung von Schadstoffen

Maßnahme 5.4: Wiederherstellung Baulogistik-Flächen

- Fachgerechter Rückbau und Wiederherstellung befestigter Flächen und (Boden-) Zwischenlagerflächen
- Folgebewirtschaftung bei Funktionseinschränkungen: Nachsorge bei Bedarf (z.B. mechanische Tiefenlockerung, Einsatz tief- und intensivwurzelnden Gründüngungspflanzen); Drainage bei von Staunässe betroffenen rekultivierten Böden, Auffüllung von Sackungen bei rekultivierten Böden

Maßnahme 5.5: Erosionsschutz

(vgl. Maßnahme 5.5 Bodenschutzkonzept (GÖG 2024))

- Erosionsschutz bei vorhergesagtem Starkregen in der Bauzeit
Einsatz von Strohballen in Abflussbahnen als Schutz des frisch aufgebrachtens Bodens nach Rekultivierung bzw. Bodenauftrag
- Der vegetationsarme bzw. -freie und somit ungeschützte Boden muss zeitnah durch Ansaatbegrünung vor Wind- und Wassererosion geschützt werden.

1.8 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. (1a) BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB)

Die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen E1- E4 dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs und werden dem Baugrundstück als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

1.8.1 Planexterne Ausgleichsmaßnahme E1

Installation von Nistkästen:

Zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten der Höhlenbrüter sind Nisthilfen an Bäumen auf den Flurstücken Nr. 7660 und 7662, Gemarkung/Flur Reutlingen, anzubringen. Die Auswahl geeigneter Standorte und die Anbringung erfolgen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung.

Der Bedarf orientiert sich qualitativ an den betroffenen Arten und quantitativ an der Anzahl der Lebensstätten, wobei hierfür der dreifache Wert angesetzt wird. Daraus ergibt sich folgende Auswahl von Nistkästen:

9 x Meisenhöhle, Lochgröße 34 mm, Höhe 2-3 m

3 x Starenhöhle, Lochgröße 45 mm, Höhe >3 m

1.8.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahme E2

Installation von Quartierkästen:

Der Bedarf an Quartierkästen für Fledermäuse orientiert sich quantitativ an den acht baubedingt entfallenden Baumhöhlen. Diese sind in einem Faktor von 1:3 mit Quartierkästen auszugleichen.

Die Quartierkästen sind an geeigneten Bäumen im räumlich-funktionalen Zusammenhang auf den Flurstücken Nr. 7660 und 7662, Gemarkung/Flur Reutlingen, in einer Höhe von 3-5 m anzubringen. Die Auswahl geeigneter Standorte und die Anbringung erfolgen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung.

Die Anbringung muss vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen.

1.8.3 Planexterne Ausgleichsmaßnahme E3

Bestandsergänzung und Pflege Streuobstwiese westlich des Kulturparks:

Westlich des Kulturparks wird ein überalterter, sehr lückiger und wenig gepflegter Streuobstbestand durch Nachpflanzung von 19 Streuobstbäumen und die Pflege der Bäume und des Unterwuchses aufgewertet. Zusätzlich werden auf dieser Fläche 20 Nistkästen für Höhlenbrüter, 2 Kombikästen für Höhlenbrüter und Fledermäuse aufgehängt und Strukturelemente in Form eines Totholzhaufens angelegt. Die aus dem Artenschutz erforderlichen Kästen der Maßnahmen E1 und E2 können hierbei in Ansatz gebracht werden. Die Flächengröße beträgt ca. 0,51 ha.

Die Maßnahme gilt vornehmlich dem Ausgleich des vorhabenbezogen entfallenden Streuobstbestands gemäß § 33a NatSchG BW. Durch die Generierung von Ökopunkten wird die Fläche darüber hinaus als externe Kompensationsfläche für die Bilanzierung des Eingriffs genutzt.

1.8.4 Planexterne Ausgleichsmaßnahme E4

Pflege Streuobstwiese entlang der Rommelsbacher Straße

Zur weiteren Kompensation des Eingriffs wird eine zweite Streuobstfläche auf Flst. 7660 durch Pflegemaßnahmen aufgewertet. Dabei handelt es sich im südlichen Bereich um einen Streuobstbestand mit starkem Pflegedefizit entlang der Rommelsbacher Straße. Das Grünland ist in eine Fettwiese (Biotoptyp-Nr. 33.41) zu entwickeln. Die Flächengröße beträgt ca. 0,72 ha.

Im nördlichen Bereich der Maßnahme ist die Ersatzfläche mit einer Größe von ca. 0,23 ha in eine Streuobstwiese umzuwandeln.

Die Ersatzfläche wird im Bestand durch einen Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (Biotoptyp-Nr. 37.11) charakterisiert. Auf dieser Fläche werden weitere 12 Streuobstbäume gepflanzt und 14 Nistkästen für Höhlenbrüter, 2 Kombikästen für Höhlenbrüter und Fledermäuse aufgehängt und Strukturelemente in Form eines Totholzhaufens angelegt. Die aus dem Artenschutz erforderlichen Kästen der Maßnahmen E1 und E2 können hierbei in Ansatz gebracht werden. Der Untergrund wird von Acker mittel - langfristig in eine Fettwiese (Zielbiotoptyp-Nr. 33.41) umgewandelt.

Zur fachgerechten Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen ist eine detaillierte Ausführungsplanung zu erstellen, um die erforderliche Wertigkeit zu erreichen.

1.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Sickeranlagen oder Retentionsanlagen auf dem Grundstück zu speichern und ausreichend gedrosselt in das Kanalsystem einzuleiten. Die Zwischenspeicherung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers kann z.B. durch begrünte Dachflächen oder Mulden etc. erfolgen. Auf die entsprechenden Regelungen zur Dachbegrünung wird hingewiesen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Sämtliches anfallende Niederschlagswasser, der befestigten Flächen der Grundstücke, das nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich gedrosselt einzuleiten.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Die zulässigen Abflussmengen und erforderlichen Rückhaltevolumen sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtentwässerung Reutlingen abzustimmen.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der SoundPLAN GmbH, Bericht Nr. 23 GS 001-4 vom 26.07.2023.

Gebäude und Vorhaben sind zulässig, deren Schalldämmung ihrer Außenbauteile die schalltechnischen Anforderungen entsprechend den jeweils zugehörigen, in den Anlagen 5 der genannten schalltechnischen Untersuchung, sowie folgend dargestellter Abbildungen, gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 erfüllen. Der Nachweis ist im baurechtlichen Verfahren zu erbringen. Die folgenden Abbildungen im Textteil des Bebauungsplanes entsprechen der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung.

Schlafräume sind mit fensterunabhängigen / mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren natürliche Belüftungsmöglichkeit ausschließlich an Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von $L_{rN} > 45$ dB(A) erfolgen kann. Die betroffenen Fassaden sind in den folgenden Abbildungen gekennzeichnet.

Abbildungen maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018:

Zeichenerklärung

 Fassadenpunkt

 Lüfter umzusetzen

Abbildung 1 – Untergeschoß

1. UG

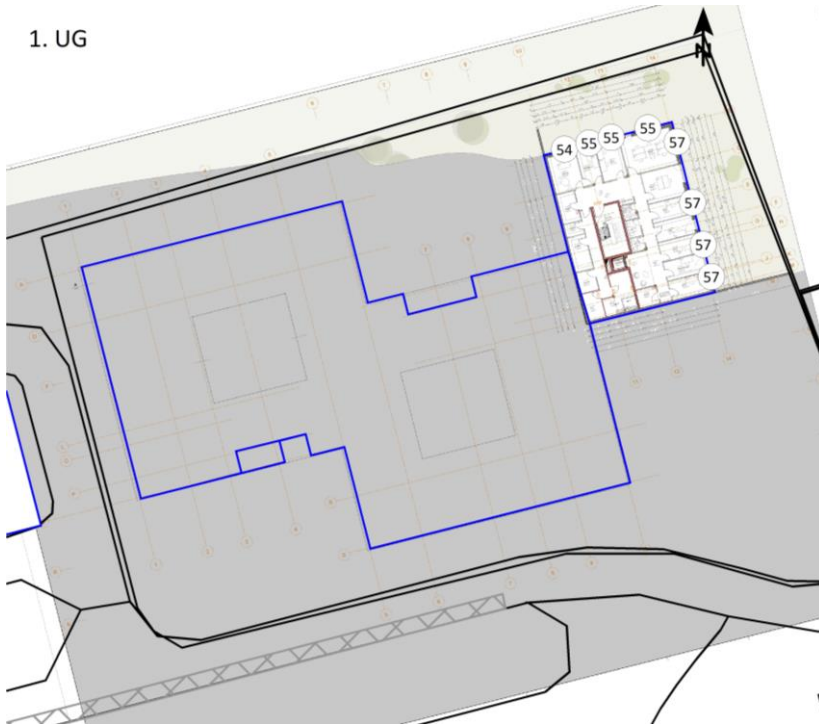


Abbildung 2 – Erdgeschoß

Erdgeschoss

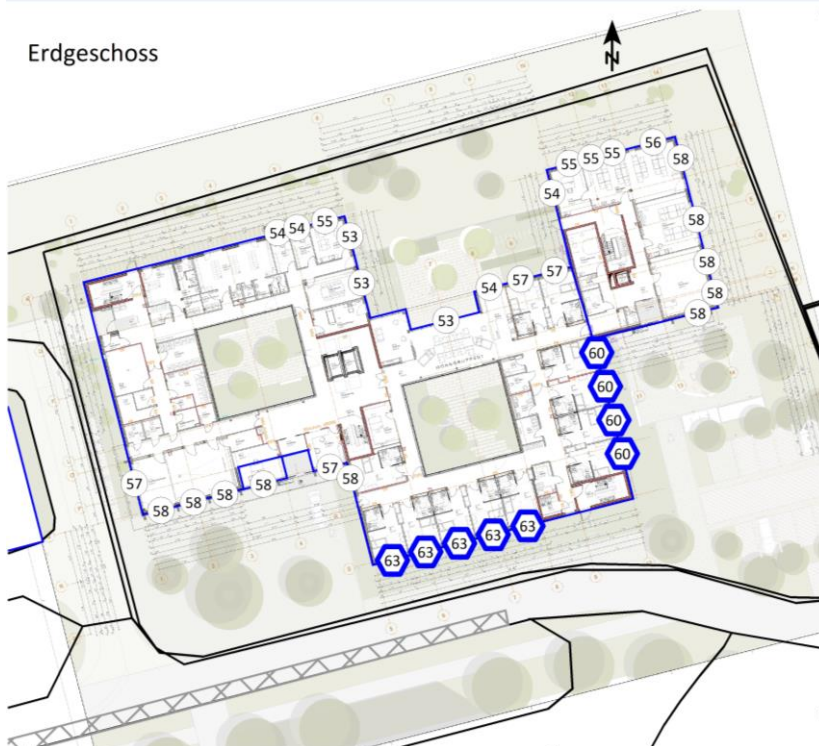


Abbildung 3 – 1. Obergeschoß

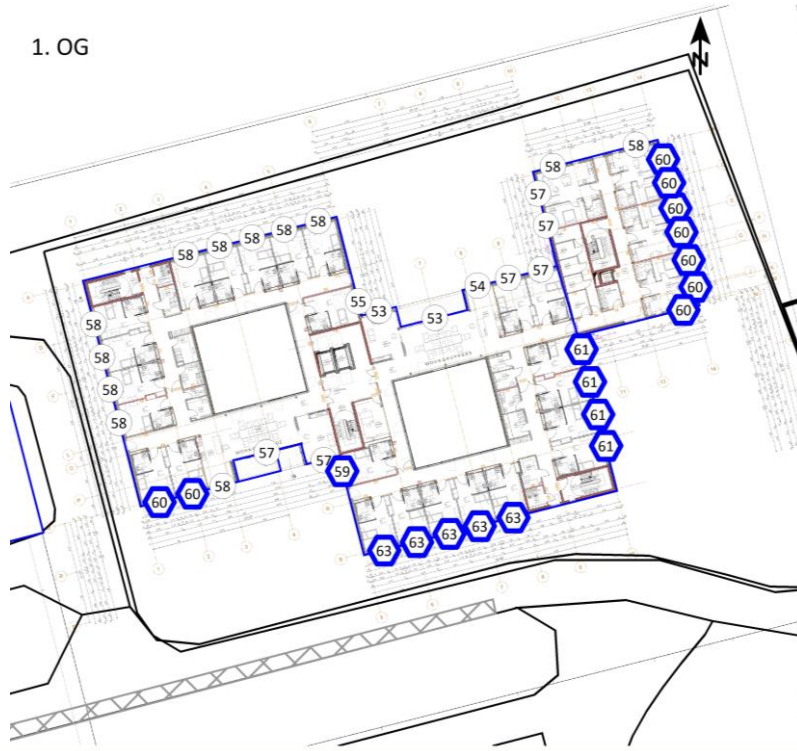
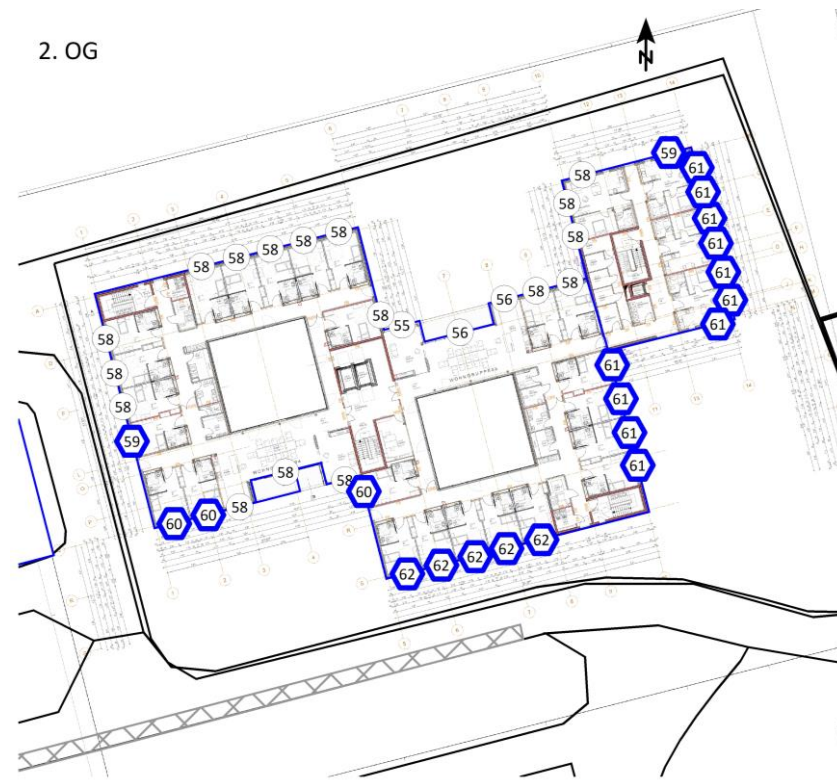


Abbildung 4 – 2. Obergeschoß



1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

1.11.1 Pflanzgebot 1: Dachbegrünung

Das Dach ist mit einer extensiven Dachbegrünung und einer Substratschicht von mind. 10 cm, auch unter Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie, zu versehen. Die Begrünung muss auf einer Fläche von 1.780 m² erfolgen.

1.11.2 Pflanzgebot 2: Hochstammbäume

Die im Plan dargestellten, zu pflanzenden 24 Bäume sind als hochstämmige standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mind. 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu schützen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Für Baumscheiben innerhalb befestigter Flächen ist auf ausreichend Pflanzsubstrat zu achten. Die Lage der Standorte ist variabel (max. 5m).

1.11.3 Pflanzgebot 3: Großstrauchpflanzungen

Die im Plan dargestellten, zu pflanzenden neun großen Solitärsträucher sind als standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu schützen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Lage der Standorte ist variabel (max. 5m).

1.11.4 Pflanzgebot 4: Sträucher

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind auf den Baugrundstücken Zierstrauchpflanzungen sind heimische und standorttypische Arten zu wählen gemäß Pflanzenlisten 3 anzulegen. Diese sind dauerhaft zu schützen, extensiv zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bei Standorten auf der vorgesehenen Alpakaweide ist ggf. ein geeigneter Schutz vor Schäden durch Verbiss anzubringen. Die Lage der Standorte ist variabel (max. 5m).

1.11.5 Pflanzgebot 5: Einsaat der Alpakaweide

Die als Alpakaweide vorgesehene Wiesenfläche ist mit einer standorttypischen und gebietsheimischen blütenreichen Saatmischung einzusäen und durch fachgerechte Pflege (Beweidung mit Nachmahd spätestens nach zwei Jahren oder extensive zweischürige Mahd) dauerhaft zu erhalten. Bei Bedarf ist eine Nachsaat durchzuführen.

1.11.6 Pflanzgebot 6: Gärtnerische Gestaltung unbebaubarer Flächen

Die nicht bebaubaren Flächen sind entsprechend dem Außenanlagenplan von faiss landschaftsarchitektur, Stand 19.02.2014 gärtnerisch zu gestalten. Dabei wird freiwillig auf eine zauneidechsenfreundliche Gestaltung mit Totholz und Sandlinsen geachtet.

1.12 Vermeidungsmaßnahmen als aufschiebende Bedingung für bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m § 1a (3) BauGB und § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

1.12.1 Grundsätzliche Zulassungsvoraussetzung für die Bautätigkeiten innerhalb des Plangebietes ist die vorherige Umsetzung folgender Maßnahmen:

1.12.1.1 V1 Ökologische Baubegleitung (ÖBB):

Die ökologische Baubegleitung begleitet die Baumaßnahmen, um sicher zu stellen, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen (V 2 bis V 5) korrekt durchgeführt bzw. umgesetzt werden und keine Beeinträchtigungen oder Schädigungen der betroffenen Arten eintreten. Die ÖBB ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erbringen.

1.12.1.2 V2 Bauzeitenbeschränkung:

Die vorhabenbedingt erforderliche Entnahme von Gehölzen ist unter Berücksichtigung auf die Vogelbrutzeit sowie der sommerlichen Aktivitätszeit von Fledermäusen auf den Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar zu beschränken.

1.12.1.3 V3 Ausweisung von Tabuflächen:

Zum Schutz der dort nachgewiesenen Zauneidechsen und zur Verhinderung vermeidbarer Tötungen dürfen die nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen nicht befahren oder als Baustelleneinrichtungs- oder Lagerflächen genutzt werden.

1.12.1.4 V4 Reptilienschutzzaun:

Zur Vermeidung von Einwanderung in das Baufeld aus angrenzenden Flächen ist ein Reptilienschutzzaun aufzustellen.

Der Reptilienschutzzaun muss entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs aufgestellt werden. Die genaue Lage ist mit der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) abzustimmen (siehe V 1).

1.12.1.5 V5 Kontrollbegehung und ggf. Notbergung von Individuen:

Um sicherzustellen, dass keine Individuen der Zauneidechse durch den Bau des Reptilienschutzzauns (V 4) „eingesperrt“ wurden, sind nach Fertigstellung des Zauns mindestens zwei Kontrollbegehungen bei geeigneter Witterung vorzunehmen. Dabei sind gefundene Individuen zu dokumentieren und auf die andere Seite des Reptilienschutzzauns umzusetzen. Je nach Ergebnis ist im Nachgang der zweiten Begehung durch die Ökologische Baubegleitung (V 1) zu eruieren, ob weitere Termine notwendig sind.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

Die für die Erdarbeiten zu beachtenden Konsistenzen sind nach DIN 19682-5 geregelt.

2.2 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Reutlingen umgehend zu benachrichtigen.

2.3 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalsbehörde oder die Stadt 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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeit (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls „Wüstung Rappertshofen“. Hier ist mit einer bereits im Mittelalter abgegangenen Siedlung zu rechnen. Östlich des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Grabhügelfeld der Hallstattkultur“. Hier befinden sich mindestens acht heute stark verflachte Grabhügel. Mit weiteren Gräbern ist im Umfeld zu rechnen. Zusätzlich befindet sich der archäologische Prüffall „Gebäudegrundrisse, römisch oder mittelalterlich“ nordwestlich des Plangebietes.

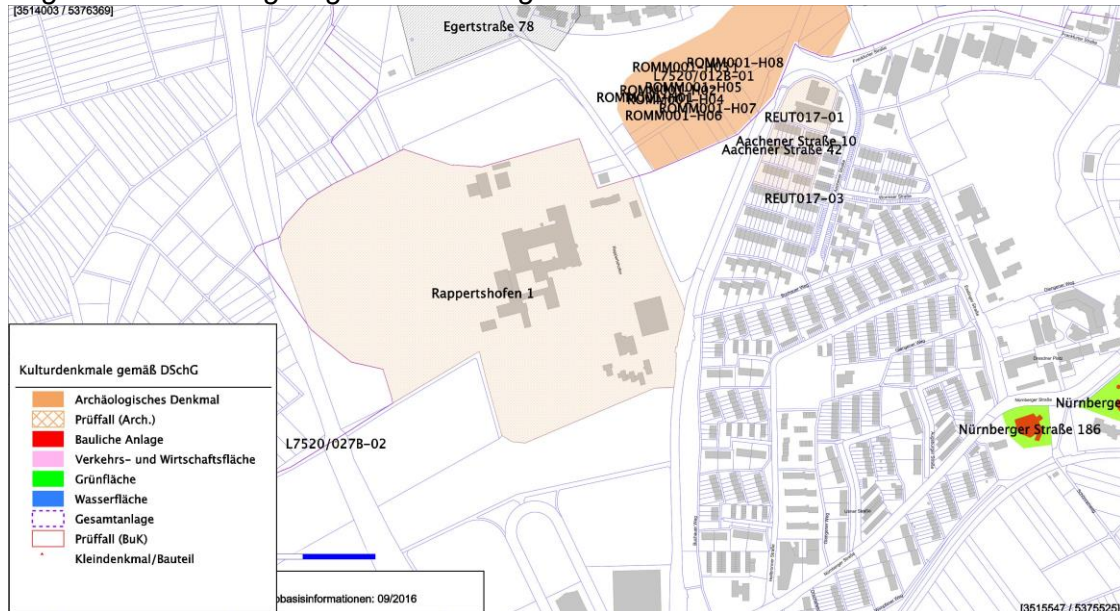
Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

An der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Erstellung von Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag/Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im

Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Folgende Darstellung zeigt die archäologische Prüffallfläche:



2.4 Überflutungsnachweis

Nach DIN 1986-100 ist für Grundstücke >800qm ein Überflutungsnachweis zu erstellen.

2.5 Landwirtschaft

Im Umfeld des Plangebietes gibt es landwirtschaftliche Hofstellen, von denen Geruchsemissionen ausgehen können.

Eine Geruchsimmissionsprognose wurde hierzu durchgeführt. (Anlage der Begründung) Auf Grundlage dieser Untersuchung ist von keinen unzumutbaren Belästigungen mit Gerüchen auszugehen.

Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Hofstellen sowie der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Gerüche, Lärm, Staub, Pflanzenschutzmaßnahmen, usw.) verbunden sein kann. Diese sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

2.6 Grundwasserschutz

Für Bauwerke, bei denen zu erwarten ist, dass sie ins Grundwasser eintauchen oder bei denen Grundwasser freigelegt wird, sind vor der Ausführung wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen. Eine ständige Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Gegebenenfalls ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen, die gemäß § 43 WG bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Reutlingen) anzuzeigen ist. Wenn die Aufschlüsse ins Grundwasser reichen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei größerem Zutritt von Sickerwasser in Baugruben ist die wasserrechtliche Behörde (Landratsamt Reutlingen) zu informieren.

2.7 Pflanzlisten

Für die festgelegten Pflanzgebote werden folgende Pflanzlisten empfohlen:

Pflanzliste 1- Hochstammbäume

Spitzahorn - *Acer platanoides* Sorten (heimisch)
Feldahorn - *Acer campestre* (heimisch)
Bergahorn - *Acer pseudoplatanus* (heimisch)
Gemeine Felsenbirne - *Amelanchier ovalis* (heimisch)
Hänge-Birke - *Betula pendula* (heimisch)
Wildbirne - *Pyrus pyraaster* (heimisch)
Echte Mehlbeere - *Sorbus aria* (heimisch)
Vogelbeere - *Sorbus aucuparia* (heimisch)
Winterlinde - *Tilia cordata* (heimisch)
weiße Maulbeere- *Morus alba* - (heimisch)
Rote Maulbeere- *Morus rubra* - (heimisch)

Pflanzliste 2- Großstrauchpflanzungen

Gemeine Felsenbirne - *Amelanchier ovalis* (heimisch)
Feldahorn - *Acer campestre* (heimisch)
Tatarischer Steppen-Ahorn - *Acer tataricum* subsp. *ginnala*
Hainbuche - *Carpinus betulus* (heimisch)
Kanadischer Judasbaum - *Cercis canadensis* 'Forest Pansy'
Perückenstrauch - *Cotinus coggygria*
Kornelkirsche - *Cornus mas* (heimisch)
Zierapfel - *Malus* in Sorten
Holzapfel - *Malus sylvestris* (heimisch)
Kulturapfel in Sorten, Spalier - *Malus domestica* - (heimisch)
Persischer Eisenholzbaum - *Parrotia persica*

Pflanzliste 3- Sträucher

Gemeine Felsenbirne - *Amelanchier ovalis* (heimisch)
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea* (heimisch)
Kornelkirsche - *Cornus mas* (heimisch)
Gemeiner Spindelbaum - *Euonymus europaeus* (heimisch)
Rotbuche - *Fagus sylvatica* (heimisch)
Purpurweide - *Salix purpurea*
Mandel-Weide - *Salix triandra*
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra* (heimisch)
Purgier-Kreuzdorn - *Rhamnus catharticus* (heimisch)
Weinrose - *Rosa rubiginosa* (heimisch)
Hundsrose - *Rosa canina* (heimisch)
Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus* (heimisch)
Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna* (heimisch)

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Pflegeheim Rappertshofen“

Stadt Reutlingen, Gemarkung Reutlingen, Landkreis Reutlingen

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)

Dächer sind als Flachdach auszuführen mit Dachbegrünung gemäß Pflanzgebot 1.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist auf allen Dachflächen zulässig und mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, zulässig. Sie sind in Größe, Art, Form und Farbe aufeinander abzustimmen, müssen sich der gebauten Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Verwechslungen von Werbeanlagen mit verkehrlichen Anlagen und Blendungen sind auszuschließen. Fahnenmasten sind zulässig.

3. Ausbildung von Stellplatzflächen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Bei PKW-Stellplatzflächen dürfen nur oberflächenwasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

4. Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten oder sonst nicht genutzten Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtliche Bauvorschriften „Pflegeheim Rappertshofen“ verstößt.

Verfahrensvermerke

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeheim Rappertshofen“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Pflegeheim Rappertshofen“

Stadt Reutlingen, Gemarkung Reutlingen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss

28.09.2023

Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung
- Einsichtnahme / Erörterung

13.10.2023

23.10.2023 - 24.11.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

23.10.2023 - 24.11.2023

Auslegungsbeschluss

16.05.2024

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

28.05.2024

10.06.2024 - 12.07.2024

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Reutlingen, den

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes, der Örtlichen Bauvorschriften und des Vorhaben- und Erschließungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

gez. Weiskopf
Bürgermeisteramt

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die
Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Reutlingen, den

Bürgerbüro Bauen