

Anlage 1 zu GR-Drs 21/040/01 bitte austauschen!

Textlicher Teil Bebauungsplan "Gartenstraße 5/ Kaiserstraße 16"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), wurde zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), mit Wirkung vom 01.08.2019. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259) geändert.

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)**

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

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Arten von Nutzungen

Ziff. 6 Gartenbaubetriebe

Ziff. 7 Tankstellen

Ziff. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2

sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

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

Kerngebiet (MK) gem.§ 7 BauNVO

Die in § 7 Abs. 3 BauNVO ausgeführten Ausnahmen

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 fallen,

2. Wohnungen, die nicht unter Absatz. 2 Nr. 6 und 7 fallen,

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bei Flachdächern gilt die maximale Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt sind hierfür die festgelegten EFH – Höhen, im MI bezogen auf die Fertigfußbodenhöhe, im MK bezogen auf die Rohfußbodenhöhe. Siehe unterschiedlicher Eintrag im Lageplan.

Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante Attika.

Ausnahmsweise zulässig sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen nur innerhalb von Baufenstern in denen die Dachform Flachdach festgesetzt ist bis maximal 0,5m für technische Aufbauten in Form von Solaranlagen und Aufzügen, wenn diese um mindestens 2 m hinter die Außenwand/ Attika zurücktreten.

1.2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Planeintrag

1.2.3 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Siehe Planeintrag

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Zulässig ist eine offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO).

Im Bereich der nordwestlichen Grenze gilt abweichende Bauweise.

Es ist ein eingeschossiger Anbau innerhalb des Baufensters an die Grenze (Karlstraße 20) zulässig.
Siehe Planeintrag

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Für das bestehende Gebäude Gartenstraße 5 wird eine Baulinie festgelegt. Eine Überschreitung der Baulinie ist nicht zulässig

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m herzustellen. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind mit sickeroffenem Belag zu versehen.

1.6 Grundstücksentwässerung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Beläge für Nebenanlagen wie Wege und Plätze ebenso wie für Stellplätze (siehe Ziffer 1.5), sofern dies die örtlichen Gegebenheiten nachweislich zulassen, sickeroffen auszuführen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine schadlose Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser ist gegeben, wenn das gesammelte Niederschlagswasser breitflächig über eine mind. 30 cm starke Oberbodenschicht bei einem Einstau von ca. 30 cm Höhe versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich.

Bei einer Nachverdichtung/zusätzlichen Versiegelung des Bebauungsplangebietes sind wegen der hydraulischen Auslastung des vorhandenen Kanalnetzes im Plangebiet abflussverzögernde Maßnahmen vorzusehen.

1.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Tiefgaragen Zu- und Abfahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützmauern im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,9 m zulässig.

1.8 Die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 9(1) 13 BauGB)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen zur Versorgung der Neubebauung nicht zulässig.

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

1.9.1 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

In den pfb Flächen sind alle vorhandenen Bäume artgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch Arten der Pflanzliste 1 gleichwertig, mindestens jedoch durch Einzelbäume mit einem Stammumfang von 25 bis 30 cm zu ersetzen.

Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (DIN 18920)
Bäume, Pflanzen und Vegetationsflächen sind gemäß DIN 18920 - "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", bspw. bei Bauarbeiten im Nahbereich von Bäumen, durch geeignete Schutzmaßnahmen, zu schützen.

1.9.2 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot_– Dachbegrünung

Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen (siehe auch 2.1 Dachdeckung).

Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

1.9.3 Pflanzgebot– Fassadenbegrünung der Neubauten im MI

Die Fassadenflächen sind mit Pflanzen bis zu einer Höhe von mind. 6 m und auf mindestens 15% der Südostfassade – bezogen auf die Fassadenfläche zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.9.4 Pflanzgebot– Fassadenbegrünung der Neubauten im MK

Die Nordwestfassade ist bis zu einer Höhe von mind. 6 m und auf mindestens 10%, bezogen auf die Fassadenfläche zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.9.5 Pflanzgebot – Einzelbäume Gartenstraße

Es sind an der Gartenstraße 3 Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte der Einzelbäume können um bis zu 3,0 m in alle Richtungen verschoben werden.

1.9.6 Pflanzgebot – Einzelbäume Kaiserstraße

Es sind an der Kaiserstraße 3 Einzelbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte der Einzelbäume können um bis zu 3,0 m in alle Richtungen verschoben werden.

1.9.7 Pflanzgebot – Einzelbaum Private Grünfläche

Es ist in der Privaten Grünfläche ein Einzelbaum der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte der Einzelbäume können um bis zu 3,0 m in alle Richtungen verschoben werden.

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

Maßnahme 1:

Schutz des Naturdenkmals:

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

Maßnahme 2:

Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse:

Es sind für Vögel und Fledermäuse an verbleibenden Bäumen im Bereich östlich einer Nord-Süd-Linie durch den Mittelpunkt des Naturdenkmals Platane folgende Nisthöhlen anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

2 Meisenhöhlen

2 Starenhöhlen

1 Nischenbrüterkasten

4 Fledermaushöhlen

1 Fledermausgroßhöhle

Drei der Fledermausnisthilfen können am bestehenden Gebäude Kaiserstraße 16 angebracht werden.

Maßnahme 3:

Maßnahmen für holzbewohnende Käfer

Bei der Rodung, die außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang November und Ende Februar stattfinden muss, sind die betroffenen Bäume abschnittsweise abzutragen und die Stamm- und Astabschnitte zu sichern und innerhalb des Plangebiets im westlichen Teil des Plangebiets im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze fachgerecht aufzustellen.

Maßnahme 4:

Artenschutz bei Gebäudeabbruch, Baufeldräumung und Rodungen

Baufeldräumung und Rodungen dürfen (auch im Rahmen der Erschließung) nur in der Zeit vom 1. November bis 28./29. Februar stattfinden.

Vor dem Abbruch von Garagen und anderen Gebäuden muss durch einen Artenschutz-Experten eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen und Nischenbrütern erfolgen. Das Ergebnis der Untersuchung ist zu beachten, ggf. erforderliche Maßnahmen in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts festzulegen, durchzuführen und zu dokumentieren

Maßnahme 5:

Insektenfreundliche Beleuchtung:

Nachteilige Auswirkungen auf die Natur, insbesondere Insekten, durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche, nach oben abgeschirmte Leuchtmittel mit geringem Streulichtanteil zu verwenden und warmweißer Farbtemperatur (LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte).

Maßnahme 6:

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag:

Glasfassaden und Fenster sind so auszuführen, dass Vogelschlag vermieden wird. Hinweise zur Ausführung stehen zum Beispiel unter <https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/> (=vogelglas.info)

Merkblatt "[Vogelkollisionen an Glas vermeiden](#)"

https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf

Broschüre "[Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht](#)"

https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf.

Maßnahme 7:

Ökologische Baubegleitung, Dokumentation und Monitoring

Für die Durchführung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden und Natur einschließlich Rodung/Baufeldräumung (Maßnahmen unter Ziffer 1.10) und der Maßnahmen unter Ziffer 1.9, die ebenfalls dem Schutz bzw. der Entwicklung von Boden und Natur und zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dienen, ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter erforderlich, der die Durchführung der Maßnahmen fachlich begleitet und überwacht, die Maßnahmen bzw. die Ergebnisse erforderlicher Prüfungen dokumentiert. Sind aufgrund von aktuellen Erkenntnissen bei Gebäudeabbruch, Rodung oder während der Bauausführung ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG aus fachgutachterlicher Sicht erforderlich, so sind sie in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts festzulegen, durchzuführen und zu dokumentieren. Die ökologische Baubegleitung muss bereits vor Abbruch der Gebäude eingebunden werden.

Ein Monitoring für die unter Ziffer 1.9 festgesetzten Maßnahmen – mit einem besonderen Schwerpunkt auf dem Naturdenkmal – ist nach einem Jahr und nach fünf Jahren durchzuführen, das Ergebnis zu dokumentieren und schriftlich der zuständigen städtischen Stelle vorzulegen.

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

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

Dachform/Dachneigung für Hauptbaukörper

Als Dachform sind geneigte Dächer zwischen 30 - 40 Grad zulässig. Siehe Planeintrag.

Als Dachform sind Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu 70% mit naturnaher und einheimischer Vegetation extensiv und mit einer mindestens 10 cm dicken vegetationsfähigen Substratschicht zu begrünen (zuzüglich ggf. einer Drainschicht) und dauerhaft zu erhalten.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig, sie sind so auszuführen, dass die geforderte Dachbegrünung dennoch umsetzbar ist. Siehe Planeintrag.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und nur bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sollen Einfriedigungen erhalten bzw. bei Neubauten im Duktus der historischen oststadttypischen Einfriedigungen hergestellt werden. Hierfür sollen Einfriedigungen aus schmiedeeisernen Zäune oder Holzlattenzäune mit Massivsockel errichtet werden. Holzlattenzäune sollen durch Mauerpfeiler gegliedert werden. Die Höhe der Einfriedigungen soll sich nach der im Straßenzug üblichen, historischen oststadttypischen Höhe richten.

3. Hinweise/Empfehlungen

3.1 Freianlagen

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfsplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Die geplante, im Freianlagenplan dargestellte Durchführung der Artenschutzmaßnahmen ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.2 Pflanzliste 1

Pflanzlisten zur Pflanzbindung (Ziffer 1.9.1)

Standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (LfU 2002)

Botanischer Name

Deutscher Name

Bäume

Acer campestre

Feld-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Carpinus betulus

Hain-Buche

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Sorbus aria

Echte Mehlbeere

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

Tilia cordata

Winter-Linde

Sträucher

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Gewöhnliche Hasel

Crataegus laevigata

Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna

Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Für die Bäume entlang der Straßen können Arten unabhängig von der Pflanzliste 1 aus den jeweils aktuell bekannten stadtklimafesten Arten für Straßenbäume gewählt werden; dabei sind jedoch Arten, die auf der Unionsliste (EU-VO Nr. 1143/2014 und Fortschreibungen) sowie der Schwarzen oder Grauen Liste der potentiell invasiven Arten des Bundesamts für Naturschutz stehen, grundsätzlich ausgeschlossen.

3.3 Bodenschutz (§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebiets auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Landratsamtes.

3.4 Kampfmittel

Es besteht die Möglichkeit, dass sich durch die Kriegseinwirkungen in den Jahren 1944/1945 noch entsorgungsrelevante Restverunreinigungen auf dem Flurstück befinden. Das Flurstück befindet sich in einem stark bombardierten Bereich, Gebäude wurden bombardiert, Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden. Gutachten liegt vor.

Nur der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) oder ein autorisiertes, zertifiziertes Ingenieurbüro sind die einzig berechtigten Institutionen, die im Vorfeld und ggf. vor Ort das Gefahrenpotenzial beurteilen dürfen. Informationen sind beim Regierungspräsidium Stuttgart erhältlich.

3.5 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.

3.6 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs,
 - Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und
 - Betonabstützungen der Randeinfassungen
- auf seinem Grundstück zu dulden.

3.7 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Talauenschottern. Mit lokalen Auffüllungen vorausgegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. (<http://lgrb-bw.de>) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene

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

- 3.8 Im Plangebiet kann möglicherweise eine Umspannstation der FairNetz notwendig werden. Die Umspannstation kann innerhalb des Baugrundstückes erfolgen. Vorhandene Grünbereiche und Bäume dürfen aber durch die Trafostation nicht beeinträchtigt werden.
- 3.9 Im Planbereich kann es zu Starkregenereignisse kommen, daher sind die Maßgaben Schutz bei Starkregenereignissen, § 5 (2) WHG, § 37 (1) WHG, § 55 (2) WHG zu beachten.
Auf die einschlägige DIN 1986 für das Bauwesen und das Wassergesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.
Hydrogeologische Einzelgutachten und weitergehende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung wie Zisternen und Rückhalteanlagen werden empfohlen.

Weitere Informationen zum Gebäudeschutz stehen z.B. unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2018/leitfaden-starkregen-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3

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

5. Fläche des Plangebietes ca. 0,6 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:
Baulinienplan vom 15.10.1959 in Verbindung mit der Ortsbausatzung der Stadt Reutlingen vom 07.03.1957, zuletzt geändert am 17.03.1964.