

Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Lange Morgen II"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 422)
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. 8 BauNVO mit folgenden Maßgaben:

- I.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und Abs. 9 nicht zulässig sind: Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, selbstständige Lagerplätze, Garagen/ Carports und Stellplatzanlagen zur gewerblichen Unterbringung von Wohnmobilen, Wohnwagen und privaten Einlagerungen, Einzelhandelsbetriebe, Erotikshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe, Tankstellen und Anlagen für Fremdwerbung (nicht an Stätte der Leistung).
- I.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Vergnügungsstätten (z.B. Spiel-/ Automatenhallen, Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter müssen dem Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein; die Zuordnung einer Wohnung zu einem Betrieb auf einem anderen Grundstück ist nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB sind i.S. der Ausnahmeregelung nur solche Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter zulässig, wenn diese aufgrund betrieblicher Gründe und Abläufe objektiv sinnvoll sind. Das Erfordernis ist zu begründen. I.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind die v.g. Ausnahmen im Erdgeschoss unzulässig.
- I.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird die Zulässigkeit von Vorhaben (Betriebe und Anlagen) auf solche beschränkt, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung, Abschnitt 5; Beuth Verlag GmbH) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts tags (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche/ Baufeld	$L_{EK, tags}$ dB (A) pro m^2	$L_{EK, nachts}$ dB (A) pro m^2
GEE 1	55	40
GEE 2	50	35
GEE 3	45	30
GEE 4	54	39
GEE 5	57	42
GEE 6	58	43

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

Zu errichten sind mindestens 2 bis höchstens 3 Vollgeschosse. Die Gebäudehöhe (GH) darf maximal 11,0 m betragen. Als Gebäudehöhe im Sinn des oberen Bezugspunkts ist das Abstandsmaß zwischen dem unteren Bezugspunkt Höhe der Oberkante (OK) gebrauchsfertiger Erdgeschossfußboden (EFH) bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (Dachhaut; First) bzw. bei Flachdächern bis zur OK Attika zu verstehen. Bei Pultdächern gilt der höhere Dachabschluss als First. Überschreitungen der Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen) bis zu 1,5 m Höhe sind zulässig.

Der untere Bezugspunkt darf max. 1,0 m über der fertigen mittleren Oberkante der jeweils nächstliegenden Straßenverkehrsfläche – jeweils gemessen rechtwinklig zur straßenzugewandten Fassadenmitte der geplanten Gebäude – liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO). Bei Eckgrundstücken ist entsprechend zu mitteln.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise (a). Damit sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig, wenn sie die nach LBO erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhalten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (Baufenster) gemäß Planeintrag.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, jedoch solche zur technischen Versorgung des Gebiets i.S. des § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO.

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Zwischen der Kreisstraße und den Baugrenzen der Gebiete GEE 1 und 6 sind weder Stellplätze noch Garagen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es wird eine Erweiterung der Straße „Lange Morgen“ mit neu herzustellendem Anschluss zur K 6722 (Friedrichstraße) bzw. über den Ausbau „Am Bildstöckle“ festgesetzt.

Parallel zur Kreisstraße sowie im westlichen Abschnitt der Straße „Am Bildstöckle“ werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Im Einmündungsbereich zur K 6722 sind zur Freihaltung der Anfahrtsicht (gem. RAS-K) im Planteil Sichtfelder eingetragen. Innerhalb jener gelten die Regelungen des LStrG bzw. von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (LRA) erteilten Auflagen. Die Bereiche sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von Sichthindernissen (parkende Fahrzeuge, Bewuchs u.a.) dauerhaft freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber o.ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Die Sicht wartepflichtiger Fahrer, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern, darf nicht verdeckt werden.

1.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Für eine Trafostation wird eine separate Fläche in der Abmessung von 4,0 x 3,0 m festgesetzt.

1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt werden öffentliche straßen- und wegebegleitende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ (V) sowie Bereiche in Überlagerung mit wasserwirtschaftlichen Funktionen und für die Anpflanzung von Bäumen bzw. zur Anlage extensiver Wiesenflächen.

Die Grünfläche im östlichen Abschnitt der Straße „Am Bildstöckle“ darf pro Baugrundstück einmal für die Herrichtung einer Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m unterbrochen werden. Die grünordnerische Gestaltung richtet sich nach den in Punkt 1.10 genannten Maßgaben.

1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a, c BauGB)

Südlich parallel zum Fuß- und Radweg sowie zur Straßenverkehrsfläche „Am Bildstöckle“ wird zur Sicherung eines offenen Entwässerungsgrabens eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Bei der Herstellung von Grundstückszufahrten ist eine ausreichende Dimensionierung von Durchlässen mit der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) abzustimmen.

Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist dezentral auf den Baugrundstücken durch geeignete Maßnahmen(-kombinationen) zu bewirtschaften und dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen; es ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. In die öffentliche Kanalisation kann Niederschlagswasser nur stark gedrosselt eingeleitet werden; ein Anschluss von Drainagen an öffentliche MW-Kanäle ist nicht zulässig. Der mit der SER abzustimmende Nachweis zu Art und Maß des erforderlichen Rückhaltevolumens als auch ggf. des schadlosen Einstaus von Versickerungsanlagen erfolgt nach DWA-A 117 und ist Gegenstand der Objekt- und Fachplanung (Baugenehmigung). Es ist ein Nachweis zu führen, dass es sich nicht oder nur um gering mit Schadstoffen belastetes Niederschlagswasser handelt; ggf. sind Regenklärbecken, Bodenfilter o.ä. vorzusehen.

Umzusetzen sind die v.g. wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (gebrauchsfertige Retentionssysteme gemäß DWA-A 138) mindestens zeitgleich mit der Bauwerksfertigstellung.

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

M1 (externe Ausgleichsmaßnahme; Flurstück 460/5, Gemarkung/ Flur Reutlingen): Dem Bebauungsplan werden durch Monetarisierung (gem. Ausgleichsabgabenverordnung) anteilig die Kosten für die bereits abgeschlossene Herstellung der Durchlässigkeit der Echaz mittels Fischaufstiegshilfen am Frankonen-Wehr per Ökokonto zugeordnet.

M2 (externe Ausgleichsmaßnahme; Flurstück 1346, Gemarkung Sickenhausen): Zur Kompensation des Eingriffsdefizits wird die Entwicklung einer Magerwiese mit Streuobstbestand festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet. Der Ausgleich besteht darin, durch Mahdgutübertragung und 2-malige Mahd pro Jahr eine rund 1 ha umfassende Fettwiese extensiv zu entwickeln. Hinzu tritt die Pflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen in einer Bestandsdichte von mindestens 40 pro ha. Eine dauerhafte Unterhaltungspflege, Erhaltung und Monitoring sind Bestandteil der Maßnahme.

CEF-Maßnahme: Anzubringen sind innerhalb der gemeindlichen Flst. 274/1, 329/6 und 329/7 (Grünstreifen östlich, außerhalb des Bebauungsplans) insgesamt 28 Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und/oder Insekten sowie 2 Ansitzstangen für Greifvögel. Die Auswahl und Platzierung der Nisthilfen, vorzugsweise an Bäumen in Höhen von ≥ 3 m, soll im Rahmen einer ökologischen Beratung durch Fachleute erfolgen. Bei Fledermausquartieren ist auf gute Besonnung zu achten, Vogelnisthöhlen müssen windgeschützt angebracht werden. Die Nistkästen müssen für einen Zeitraum von mind. 20 Jahren dort vorgehalten und 1x pro Jahr gereinigt werden.

Kfz-Stellplätze sowie neu anzulegende, nicht per Kfz befahrbare Flächen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen und durch Baumstandorte zu gliedern (alle 5 Stpl.). Es können bspw. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster/-asphalt (WDA), wassergebundene Decken oder Rasengittersteine verwendet werden. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottererschüttungen sind unzulässig (NatSchG).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind Außenbeleuchtungen ausschließlich mit Farbtemperaturen bis zu 3.000 Kelvin (warmweiß) unter Verwendung gekapselter Gehäuse zulässig, die kein Licht nach oben emittieren.

1.10 Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

Pflanzbindung: Mit Signatur „Erhaltung“ gekennzeichnete Bäume dürfen weder beseitigt, noch durch Aushub, Abgrabungen oder Fundamentierungsarbeiten im Wurzelbereich geschädigt werden. Dies gilt

weiterhin für Gehölze entlang der Kreisstraße, sofern dortige Baumaßnahmen deren Beseitigung unausweichlich machen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

Pflanzgebot 1: Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind durch Neuansaat extensive, artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Deren Pflege erfolgt durch 2-malige Mahd pro Jahr (Entwicklung zweischürige Wiesenfläche).

Pflanzgebot 2: Innerhalb der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) sind durch Neuansaat extensive, artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Deren Pflege erfolgt durch 2-malige Mahd pro Jahr (Entwicklung zweischürige Wiesenfläche).

Pflanzgebot 3: Entlang der Kreisstraße sind hochstämmige kleinkronige, als Straßenbäume (Allee) geeignete Arten anzupflanzen. Die Standorte der Bäume können bis zu 5 m vom Planeintrag abweichen.

Pflanzgebot 4: Entlang der Verkehrsflächen „Am Bildstöckle“ sind hochstämmige standortgerechte Obstbäume anzupflanzen. Die Standorte der Bäume können aufgrund der Anlage von Zufahrten bis zu 5 m vom Planeintrag abweichen.

Pflanzgebot 5: Pro 250 m² angefangener Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum mit jeweils ausreichend großen und speicherfähigen Baumscheiben (mind. 9 m², 12 m³ Volumen bei ca. 1,5 m Tiefe), davon straßenseitig mind. ein Baum in dem nach Nachbarrechtsgesetz vorgegebenen Mindestabstand zur Erschließungsstraße zu pflanzen. Vorhandene Bäume der v.g. Qualität können auf das Pflanzgebot angerechnet und festgesetzte private Grünflächen für die Anpflanzungen genutzt werden. Die Pflanzungen sind spätestens bis zu der der Bauwerksfertigstellung folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Empfohlen werden für Pflanzungen gemäß Pflanzgebot 3-5 standortgerechte heimische und klimaresistente Laub- und Obstbäume (nicht für Versickerungsmulden), Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002) bzw. geeigneter Arten von Straßenbäumen in der Mindestqualität: dreijährige Hochstämme o.B., 18-20 cm Stammumfang. Die Größe der Baumscheibe darf 9 m² nicht unterschreiten. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und abgängige Exemplare in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Die Verwendung als invasiv geltender Arten (z.B. Robinien) ist nicht zulässig.

Pflanzgebot 6: Fassaden sind mind. zu 25 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Pflanzungen (z.B. alle 2 m ein Rankseil, alle 3 m ein Selbstklimmer) sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebot 7: Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind dauerhaft und flächendeckend extensiv mit heimischen Mager- oder Trockenrasen zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine Mindeststärke von 8-10 cm aufweisen, über eine Dränmatte zur Wasserspeicherung verfügen und eine dauerhafte Vegetation bspw. von Wildkräutern, Gräsern und winterharten Blühpflanzen gewährleisten. Die gesetzlich vorgeschriebene Installation von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen ist entsprechend zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren ggf. durch einen Dachplan nachzuweisen (PVPf-VO).

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

- 2.1** Die Fassaden der Gebäude sind in ihrer Länge mind. alle 20 m vertikal zu gliedern, wie z.B. durch Pfeiler, Vor- und Rücksprünge, Öffnungen, Glasbänder (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- 2.2** Im Bereich des neu entstehenden Knotenpunkts sowie der Zufahrt von der Friedrichstraße ist jeweils eine zentrale Werbeanlage zur Übersicht und Orientierung (Firmenwegweiser o.ä.) mit Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde gestattet.
- 2.3** Einfriedungen sind im Bereich von Grundstückseinfahrten als Hecke nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m und generell nicht in Form von Mauern zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO). Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

3.1 Arten, Natur- und Landschaftsschutz

Eine gemäß § 44 BNatSchG durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab keine Hinweise auf das Vorkommen von Dicke Trespe (*Bromus grossus*) oder weiteren Trespensarten (z.B. *Bromus secalinus*). Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebiete (FFH, VSG); FFH-Mähwiesen oder Streuobstbestände sind nicht von der Planung berührt. Innerhalb der kommenden Bauflächen ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter oder schützenswerter Arten und Lebensräume.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten darüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Straßenverkehrsrecht

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Flächen zwischen den Baugrenzen und der Fahrbahn der Landesstraße K 6722 sind gemäß § 22 Abs. 1 StrG (Anbaubeschränkungen) mit einem Abstand von 15 m von Bebauung freizuhalten. Ebenfalls sind Nebenanlagen BauNVO, insbesondere Hochbauten, Stellplätze, Garagen sowie Werbeanlagen, nicht zulässig. Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig wären oder genehmigungsfreie Anlagen, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbotsfläche nicht ohne die Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen oder errichtet werden. Der Kreisstraße darf kein Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

3.4 Bodenschutz, Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lößlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Hinsichtlich etwaiger geotechnischer Fragen werden im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein Ingenieurbüro empfohlen (z.B. Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser, Baugruben). Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Bodenarbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen Normen, bspw. DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, durchzuführen. Da im Baugebiet sehr hochwertige Böden anstehen (Bodenzahl > 60), ist besondere Sorgfalt bei den Arbeiten mit dem kulturfähigen Boden notwendig (z.B. Abtrag, Lagerung, Wiederaufbringung; § 202 BauGB).

Gemäß DIN 19639 bzw. § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben nach LBO ein Bodenschutzkonzept (BSK) einschließlich eines Bodenschutzplans mit räumlicher Konkretisierung von Bodenschutzmaßnahmen, z.B. Lagerflächen für Bodenmieten, Verlauf von temporären/ provisorischen Baustraßen, Ausweisung von Tabu-Flächen (Anlage: Merkblatt) durch einen Fachplaner mit bodenkundlichem Sachverstand zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Hierzu kann auf das vorliegende Bodengutachten zurückgegriffen werden.

Bei Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ein Verwertungskonzept erforderlich und den Planunterlagen beizufügen. Überschüssiger, kulturfähiger Boden kann zur Bodenverbesserung auf landwirt-

schaftliche Flächen aufgebracht werden. Chemische Untersuchungen des Oberbodens gemäß den Vorgaben der BBodSchV sind grundsätzlich notwendig (Mindestuntersuchungsumfang gemäß Anlage 1, Tabelle 1 und 2 BBodSchV). Geplante Boden-Auffüllmaßnahmen (> 500 m²) müssen bau- und naturschutzrechtlich genehmigt werden. Hierfür ist das Formblatt „Auftrag von Bodenmaterial“ bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Nach DIN 4149 (2005-04) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ und der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen liegt Reutlingen in der Erdbebenzone 3. Für einen rechnerischen Nachweis der Erdbebensicherheit kann nach Tabelle 2 der genannten Norm ein Bemessungswert der Bodenbeschleunigung von 0,8 m/s² angesetzt werden.

Bei der Ausführung von Retentionsanlagen ist zu berücksichtigen, dass sich der Untergrund im Plangebiet aufgrund ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwerte nur bedingt zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet (geotechnisches Gutachten). Auf das Vorhandensein eines Systems von Drainagen wird hingewiesen. Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben sich hingegen nicht.

3.5 Versorgung und Telekommunikation

Im Plangebiet bzw. randlich davon befinden sich Anlagen und Versorgungseinrichtungen (FairNetz GmbH), wie Netzanschlussleitungen für Gas, Wasser, Stromnieder- oder Mittelspannungskabel und Beleuchtungskabel. Bei Bepflanzungen sind Abstände zu geplanten/ vorhandenen Leitungen gemäß VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten. Bei größeren und besonderen Bauvorhaben wird eine rechtzeitige Kontaktaufnahme hinsichtlich der Netzanschlussmöglichkeiten, Planung und Bauausführung, öffentlich-rechtliche Sicherung sowie Kostentragung erbeten. Ggf. sind Stellflächen für Kabelverteilerschränke erforderlich. Falls keine Gehwege oder städtischen Aufstellflächen hierfür vorhanden sind, müssen die Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken eingeplant werden.

Im Planbereich befinden sich im Bereich der öffentlichen Wege und der Hauszuführungen teilweise Telekommunikationslinien, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Zur Versorgung ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und evtl. auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Günstigenfalls sind dann nur einzelne Hauszuführungen notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen sind. Sollte die Struktur des Gebiets neu aufgeteilt werden und damit eine zusätzliche TK-Infrastruktur notwendig werden, prüft die Telekom nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau und orientiert sich dabei an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen sowie an wirtschaftlichen Aspekten. Für einen evtl. Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger und dem Straßenbau ist es notwendig, deren Beginn und Ablauf der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.6 Pflanzenauswahllisten als Empfehlung

Streuobstbäume

Apfelbäume (*Malus domestica*) in Sorten, z.B.
 Betzinger Grünapfel (Mostobst)
 Pfullinger Luiken (Tafelobst)
 Plochinger (Tafelobst)
 Reichenecker Kernapfel (Tafelobst)
 Reutlinger Streifling (Tafelobst)
 Klarapfel (Tafelobst)
 Boskoop (Tafelobst)
 Brettacher (Tafelobst)
 Jakob Fischer (Tafelobst)
 Birnbäume (*Pyrus communis*) in Sorten, z.B.
 Alexander Lukas (Tafelobst)
 Gräfin von Paris (Tafelobst)

Laubbäume, Straße (Allee)

Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Feldahorn (*Acer campestre*) 'Huibers Elegant'
 Stielsäuleneiche (*Quercus robur*) 'Fastigiata'
 Mehlsbeere (*Sorbus aria*) 'Magnifica'

Großkronige Bäume, Baugrundstücke

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
 Hain-Buche (*Carpinus betulus*)
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Stuttgarter Geishirtle (Most- und Tafelobst)
 Wildling von Einsiedel (Mostobst)
 Süßkirschen (*Prunus avium*) in Sorten
 Zwetschgenbäume (*Prunus domestica*) in Sorten

Birnbaum (*Pyrus communis*)
 Apfelbaum (*Malus domestica*)
 Zwetschgenbaum (*Prunus domestica*)

Fassadenbegrünung

Wilder Wein (*Parthenocissus*) in Sorten
 (Ausnahme *P. inserta*, Neophyt)
 Waldrebe (*Clematis*)
 Weinrebe (*Vitis vinifera*)
 Blauregen (*Wisteria*)

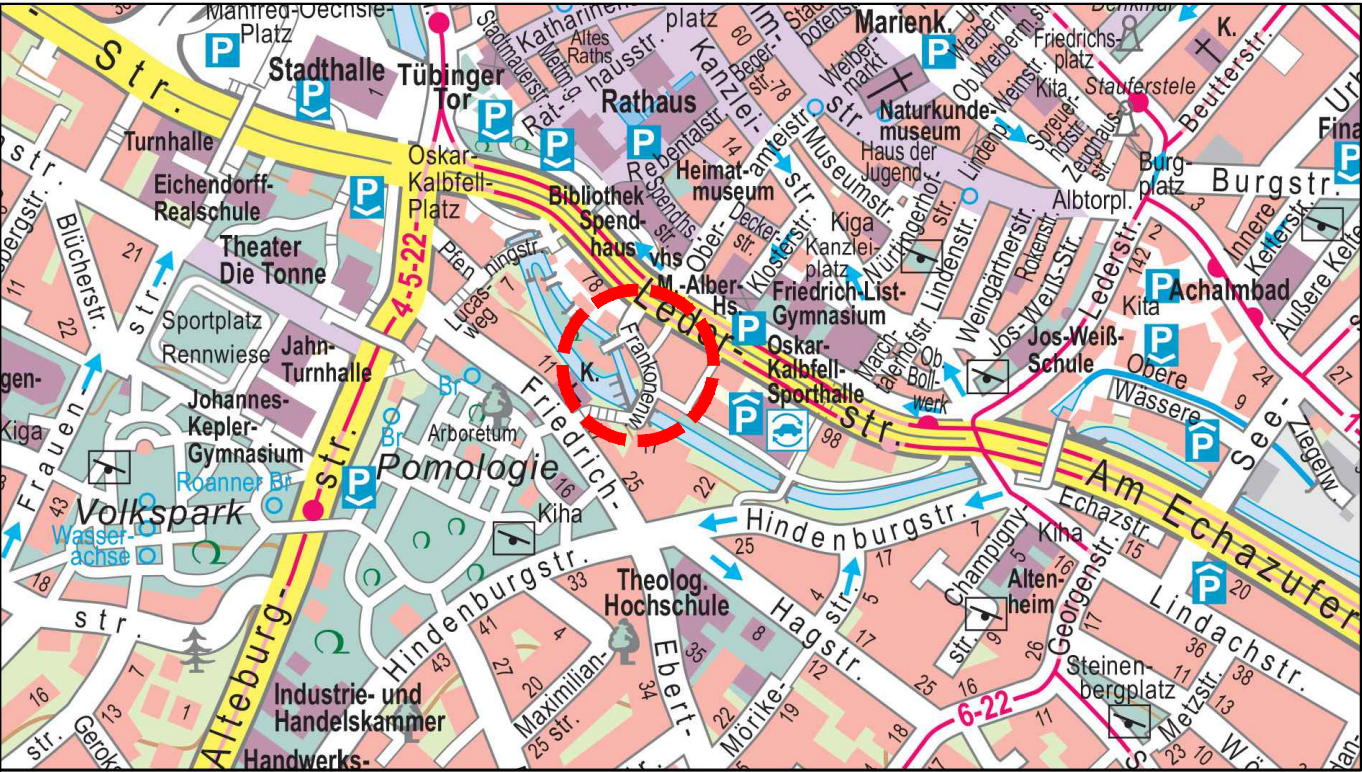
Dachbegrünung

Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*)
 Zittergras (*Briza media*)
 Dach-Trespe (*Bromus tectorum*)
 Blau-Schwingel (*Festuca cinerea*)
 Bleicher Schaf-Schwingel (*Festuca pallens*)
 Furchen-Schwingel (*Festuca rupicola*)
 Wimpern-Perlgras (*Melica ciliata*)
 Glanz-Lieschgras (*Phleum phleoides*)

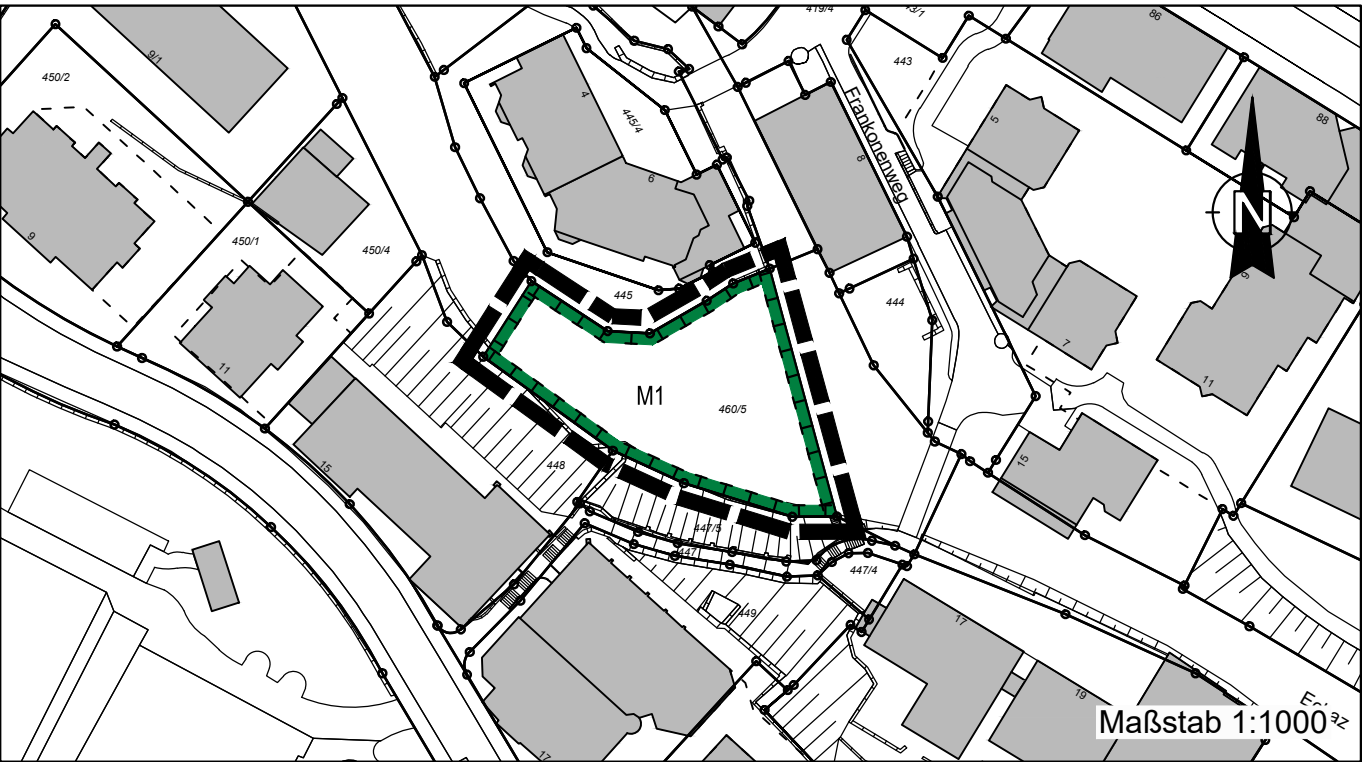
4. **Begründung** (§ 9 Abs. 8 BauGB)
5. **Fläche des Plangebiets:** ca. 4,3 ha
6. **Aufhebung bestehender Festsetzungen:** Teilbereich „provisorische Wendeplatte“, Bebauungsplan „Lange Morgen I“ (5/2000)

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (siehe textlicher Teil Ziff. 1.9):

Übersichtsplan:
Maßnahme 1 (M1)



Maßnahme 1:
Frankonen-Wehr



**Übersichtsplan:
Maßnahme 2 (M2)**



**Maßnahme 2:
Magerwiese mit hochstämmigen Streuobstbäumen**

