

Anlage 1

Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Nördlich Moselstraße"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. | S. 357, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. | S.612, 613)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. | S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. | S. 221)

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §§ 1, 4 BauNVO

Dienstleistungseinrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr, wie Schank- und Speisewirtschaften, Tanzschulen, usw. sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO 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)

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten um bis zu 0,8 m überschritten werden.

Die obersten Geschosse sind in den Wohngebieten WA2 und WA3 als Staffelgeschosse (Nicht-Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) Nr. 2 LBO) auszubilden.

WA1

Bezugspunkt der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ist im Bereich WA1 die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, senkrecht gemessen auf die Gebäudemitte. Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Staffelgeschoss und Aufkantung).

WA2 und WA3

Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe (m ü. NN) ist in den Wohngebieten WA2 und WA3 bei flachen Dächern die Oberkante der Attika, der Brüstung, des Geländers oder anderer Umwehrungen und bei geneigten Dächern der Hochpunkt der Dächer.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

GRZ nach Eintrag in der Planzeichnung.

Gemäß § 19 (4) 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche im Teilbereich WA3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 20 m zulässig.

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

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

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

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Carports sind in der Fläche für Garagen ebenfalls zulässig. Carports sind nur in einem Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

1.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Zur Ableitung des anfallenden Außengebieteswasser und zum Schutz der Wohnbebauung vor Starkregen ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ein Wall mit einer Höhe von mindestens 30 cm gegenüber dem Nachbargrundstück 640/11 vom festgesetzten Feldweg bis zum Flurstück 1322 herzustellen.

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

Die mit einem Geh- und/oder Fahrrecht (gr / fr) gekennzeichneten Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind zugunsten der Anlieger zu belasten. Geringfügige Lageabweichungen sind zulässig.

Die in der Planzeichnung mit lr festgesetzten Flächen sind entsprechend mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) zu belasten. Die notwendigen Grundstückszufahrten sind in diesem Bereich zulässig.

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

1.8.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- (V) und Ersatzmaßnahmen (E) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

V1 - Notwendige Rodungen sind außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Vögeln und Fledermäusen im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar, vorzugsweise bei Frosttemperaturen, durchzuführen.

V2 - Der nördlich angrenzende Streuobstbestand ist vor Beleuchtungseffekten zu schützen. Eine Straßen- und Wegebeleuchtung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ ist unzulässig.

E1 - Ersatzmaßnahme zur Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Feldsperling und Fledermäuse (CEF):

a) Um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Feldsperling und Fledermäuse auszugleichen, sind folgende Nistkästen vor Eingriff in den Gehölzbestand anzubringen, sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

3 x Nistkästen Feldsperling

9 x Rund- oder Flachkästen Fledermaus

- b) Um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Feldsperling und Fledermäuse langfristig auszugleichen sind sechs standorttypische, hochstämmige Apfel- und/oder Birnenbäume vor Eingriff in den Gehölzbestand anzupflanzen.

Die Ersatzmaßnahmen E1 a) und E1 b) sind innerhalb der auf dem Beiblatt zum Bebauungsplanentwurf „Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans“ gekennzeichneten Flächen mit der Flurstücksnummer 580, Gemarkung Altenburg durchzuführen.

1.8.2 Überdeckung von Tiefgaragendächern

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,5 m zu überdecken und zu begrünen.

1.8.3 Befestigte Freiflächen

Ebenerdige Park- und Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundener Decke oder Rasengittersteine) zu befestigen.

1.8.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.300 Kelvin (Warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

1.9 Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a) und b) BauGB)

1.9.1 Pflanzgebot 1 - Ortsrandeingrünung

Auf den im Plan mit „Pfg1“ festgesetzten Flächen ist eine Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträucher herzustellen. Der Stammumfang der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume hat zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Im Bereich zwischen den Bäumen sind mindestens vier heimische, standortgerechte Sträucher als freiwachsende Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Punkt 3.8 Pflanzliste zum Pflanzgebot). Sträucher müssen mindestens 3-4 Triebe bzw. eine Mindesthöhe von 60 cm vorweisen.

1.9.2 Pflanzgebot 2 - Einzelbäume

Je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder drei heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Punkt 3.8 Pflanzliste zum Pflanzgebot). Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Sträucher müssen mindestens 3-4 Triebe bzw. eine Mindesthöhe von 60 cm vorweisen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Deren Standort darf um bis zu 3 m verändert werden, sofern der Standort die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschweren würde.

1.9.3 Pflanzgebot 3 - Dachbegrünung von Gebäuden und oberirdischen Garagen

Die Dachflächen von Gebäuden und oberirdischen Garagen sind, einschließlich der Flächen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen.

1.9.4 Pflanzgebot 4 - Fassadenbegrünung

Im Teilbereich WA3 ist je drei laufende Meter Außenwand von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen (siehe Punkt 3.8 Pflanzliste zum Pflanzgebot). Oberirdische Außenwände von Tiefgaragen ab einer Fläche von 30 m² sind gleichermaßen zu begrünen.

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

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

2.1.1 Gebäudehöhen

Im Wohngebiet WA2 darf die Wandhöhe 10,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt der Festsetzung ist die Höhe des geplanten Geländes. Als Wandhöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Staffelgeschoss und Aufkantung).

2.1.2 Dachform

Hinweis: Siehe Punkt 1.9.3 Pflanzgebot 4 - Dachbegrünung

Die mit FD gekennzeichneten Gebäude sind als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit einer maximalen Neigung von 10 Grad auszubilden. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist auf allen Dachflächen zulässig und mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

2.1.3 Fassaden

Die Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sind farblich so zu gestalten, dass im Mittel ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten wird.

2.1.4 Stützmauern

Stützmauern sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste (siehe Punkt 3.8) flächig (Abstand höchstens 3,0 Meter) und dauerhaft zu begrünen.

Stützmauern entlang des öffentlichen Feldwegs dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Bezugspunkt der Festsetzung ist die Oberkante des öffentlichen Feldwegs.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 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 0,5 m² und einer Höhe von max. 0,7 m zulässig. Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist nicht zulässig.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

2.3.1 Abfallbehälter

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

3. Hinweise/Empfehlungen

3.1 Freianlagen und Bepflanzung

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Die Bepflanzung soll mit heimischen standortangepassten Gehölzarten entsprechend Pflanzliste 3.8 erfolgen.

3.2 Artenschutz

Bei Abriss des Gebäudes Moselstr. 35 muss im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung (Fledermäuse/Vögel) durch einen Fachgutachter erfolgen, der bei Bedarf die notwendigen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung festlegt.

3.3 Lärmimmissionen durch Tiefgaragen

Bei der konkreten Bauausführungsplanung muss darauf geachtet werden, dass durch von der Tiefgarage ausgehende Emissionen bei umgebenden (Wohn-)Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verursacht werden können.

3.4 Müllentsorgung

Die Anlieger müssen am Abfuhrtag die Müllbehälter an den umgebenden Erschließungsstraßen zur Abholung bereitstellen.

3.5 Bodenschutz / Geologie

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor der Vernichtung zu bewahren und nach Möglichkeit im Rahmen des Erdmassenausgleichs lokal zu verwerten.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm. Im Untergrund stehen vermutlich die Gesteine der Trossingen- und der Psilonotenton-Formation an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Trossingen-Formation neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Versickerung Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene

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

3.6 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.7 Kanal- und Leitungsbestand

Sollten im Zuge von Erdarbeiten bestehende Kanäle oder Leitungen (insbesondere Drainageleitungen) vorgefunden werden, ist die Stadtentwässerung Reutlingen (SER) umgehend zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen sind mit der SER vor Eingriff in den Bestand abzustimmen.

3.8 Pflanzliste zum Pflanzgebot

Es sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (LfU 2002) sowie Obstbäume regionaler Sorten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Botanischer Name

Deutscher Name

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Pyrus communis	Birnbaum
Malus domestica	Apfelbaum
Prunus domestica	Zwetschge

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches 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

Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis Hybriden in Sorten	Waldrebe

Clematis viticella	Italienische Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolata	Kletter-Hortensie
Lonicera brownii `Dropmore Scarlet`	Rote Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Dreispitz-Jungfernebe
Rosa (in Sorten)	Kletter-Rose
Vitis vinifera (in Sorten)	Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

3.9 Leitungsträger

Die Versorgungsträger werden frühzeitig im Vorfeld der Baumaßnahmen beteiligt.

3.10 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und
- Betonabstützungen der Straßenrandeinfassungen

auf seinem Grundstück zu dulden.

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

5. **Fläche des Plangebietes ca. 1,25 ha**

6. **Aufhebung bestehender Festsetzungen**

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

- Teilfläche von Bebauungsplan Nr. 16_20: Änderung und Erweiterung Ungerhalde (östlich Rheinstraße) vom 18.08.1978

Übersicht Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (siehe textlicher Teil Ziff. 1.8):

Übersichtsplan (Artenschutzmaßnahmen und Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich)

