

Satzung über den
BEBAUUNGSPLAN

"SCHIESSECK - Teil 1"

Gemarkung
Degerschlacht

Reg. Nr.
XV 38

M = 1 : 500

Der Bebauungsplan besteht aus der
Planzeichnung und dem Text

Reutlingen, den 15. 09. 1994 / 18. 01. 1995
Stadtplanungsamt

Deveruc

Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB	vom	10. 03. 1992
Bürgeranhörung/Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB		14. 10. 1992
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB	vom	13. 02. 1995
	bis	24. 02. 1995
Satzungsbeschuß des Gemeinderats gem. § 10 BauGB	Reutlingen, den Bürgermeisteramt i. V.	25. 07. 1995
Das Genehmigungs-/Anzeigeverfahren wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen mit Erlaß Nr. —————— abgeschlossen.	vom	—————
Ausfertigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungs- beschuß überein. Das Verfahren wurde ord- nungsgemäß durchgeführt.	Reutlingen, den Bürgermeisteramt i. V.	31. 07. 1995
Ortsübliche Bekanntmachung am: 04.08.1995		<i>S. J.</i>
Damit wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	Reutlingen, den	07.08.1995
		<i>U.</i> Bauverwaltungsamt



**Begründung zum Bebauungsplan
Schießeck, Teil 1,
Reutlingen-Degerschlacht**

1. Erforderlichkeit

In Anbetracht des großen Wohnraumbedarfs und der damit verbundenen starken Nachfrage nach Baulandflächen im Nordraum ist es erforderlich, das bereits 1979 begonnene und im Dezember 1991 mit geänderter Abgrenzung erneut gestartete Verfahren für das Baugebiet Schießeck, Teil 1, Gemarkung Degerschlacht, zum Abschluß zu bringen. Dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen soll hier entsprochen werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche soll im wesentlichen der Versorgung von privaten Bauherren dienen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Degerschlacht westlich der Straße Im Morgen. Im Süden grenzt das Gebiet an die Martin-Knapp-Straße und den Bereich Cranach-/Erlesäckerstraße. Im Westen grenzt das Gebiet an das Schulgelände entlang der Schinkelstraße, nach Norden stellt die Straße Am Schießeck die Gebietsgrenze dar. Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Bauflächen	ca. 5,00 ha	66,6 %
Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten)	ca. 0,40 ha	5,3 %
Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün	ca. 1,03 ha	13,7 %
Grünflächen - öffentlich und privat	ca. 1,00 ha	13,3 %
Restflächen	ca. 0,07 ha	1,1 %
insgesamt	ca. 7,50 ha	100,0 %.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für den größten Teil des Plangebiets ist Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA-Gebiet wurden wegen der zu erwartenden großen Flächeninanspruchnahme bei Gartenbaubetrieben und dem Störgrad bei Tankstelleneinrichtungen diese nicht als Ausnahmen Bestandteil des Bebauungsplans. Nebenanlagen außer Garagen werden im WA wegen der damit verbundenen zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme der Frei- und Gartenflächen nicht zugelassen. Im bereits bestehenden Bereich entlang der Martin-Knapp-Straße wurde gemäß der vorhandenen Gebietsstruktur Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Im MD werden zusätzlich zu Tankstellen und Gartenbaubetrieben (analog dem allgemeinen Wohngebiet) auch Betriebe zur

Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse und wegen des zu erwartenden Störgrades durch erheblichen Besucherverkehr Vergnügungsstätten ausgeschlossen. In der Mitte des Plangebiets ist eine Fläche für den Gemeinbedarf Kindergarten/Kinderspielplatz sowie Gemeinbedarf Kirche für die bestehende neuapostolische Kirche vorgesehen. Als durchgrünte räumliche Gliederung werden im südlichen und östlichen Bereich zwischen der bestehenden Bebauung und den neuen Bauflächen private Grünflächen - Hausgärten - festgesetzt. Für den größten Teil des Plangebiets sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze vorgesehen. Zur räumlichen Fassung des Quartiersplatzes und zur Schaffung des städtebaulichen Quartiersschwerpunkts werden in diesem Bereich 2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Die im ersten Moment niedrig wirkenden Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ 0,25, GFZ 0,5) sind auf der Basis der neuen Regelung in der Baunutzungsverordnung 1990 festgesetzt. § 20 Abs. 3 BauNVO schreibt vor, daß die Geschoßfläche nach den Außenmaßen der Vollgeschosse zu ermitteln ist und daß anders als bisher Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen nicht angerechnet werden. Diese Festsetzungen bewirken, daß die volle Ausnutzung der GFZ bei Z = 2 nur möglich ist, wenn tatsächlich zweigeschossig gebaut wird. Diese Folge ist durchaus beabsichtigt, da dadurch die Gartenfläche größer bleibt und die Bodenversiegelung geringer ausfällt. Die Belange des Bodenschutzes gemäß §§ 1, 4 und 5 des zum 01.09.91 in Kraft getretenen Bodenschutzgesetzes und die Forderung des § 1 Baugesetzbuch Abs. 5 Nr. 7 (Berücksichtigung der Belange des Bodens) werden dadurch beachtet. Den Belangen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird durch die Textvorschrift 1.2, 2. Absatz Rechnung getragen.

Eine Ausnahme bildet der Bereich um den Quartiersplatz (WA4), bei dem wegen seiner städtebaulichen Schwerpunktfunction große Baukörper zur räumlichen Fassung des Platzes erforderlich sind. Das höhere Maß der baulichen Nutzung soll dies ermöglichen.

Um eine dem angestrebten Gebietscharakter unangemessene Verdichtung zu vermeiden, sollen Grundstücksteilungen für Doppelhausbebauung und Reihenendhäuser, die weniger als 250 qm große Baugrundstücke ergeben, nicht zugelassen werden. Reihenmittelhäuser können diesen Wert unterschreiten. Die Mindestgröße für freistehende Einfamilienhausgrundstücke beträgt 400 qm. Aus dem selben Grund werden im Gebiet WA 1 und 3 sowie MD die maximalen Gebäude längen auf 18 m begrenzt sowie im Gebiet WA 2, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, die maximale Gebäude länge auf 14 m festgesetzt. Für WA 4 und die Gemeinbedarfsfläche gilt offene Bauweise.

Für die durch kleine Stichstraßen erschlossenen innenliegenden Grundstücke sind aus Gründen des Zufahrts- und Parkierungsverkehrs nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und Baugrundstück zulässig.

...

4. Erschließung

Das Plangebiet wird im wesentlichen über die A-Straße im Norden, die an die Kirchentellinsfurter Straße und an die westlich liegende Schinkelstraße angeschlossen ist, erschlossen. Die Straße hat außer ihrer Hauptfunktion (= Erschließung der Baugrundstücke) noch die Aufgabe, den Bereich Schule und Festhalle an der Schinkelstraße westlich des Bebauungsplangebietes mit der Kirchentellinsfurter Straße zu verbinden. Dieser Verkehr läßt sich dem normalen Anlieger- und Erschließungsverkehr ohne Probleme zuordnen.

Die Straßen im Baugebiet sind in ihrer Dimensionierung auf beruhigten Anlieger- und Erschließungsverkehr ausgelegt und entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in der Fahrbahnbreite von 5,50 m bis 3,50 m bei Stichstraßen abgestuft. Entlang der A- und B-Straße ist jeweils ein einseitiger 1,50 m breiter Gehweg für die Fußgänger vorgesehen. Die bestehende Käthe-Kollwitz-Straße und Cranachstraße haben Verbindungsfunktion zur Martin-Knapp-Straße, konnten aber wegen der beengten Grundstückssituation nicht mit einseitigem Gehweg ausgeführt werden. Hier muß durch entsprechende Fahrweise und Geschwindigkeit Rücksicht auf die Fußgänger und Radfahrer genommen werden.

Die Parkierung findet auf den privaten Grundstücksflächen statt. Im Bereich des Quartiersplatzes mit der höheren Ausnutzung sind Tiefgaragen vorzusehen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr läuft durch die Leopoldstraße mit Haltepunkt Rathaus.

5. Städtebauliche Gestaltung, beabsichtigte Gestaltung (§ 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 LBO)

Es soll ein in seiner Dichte begrenztes, der vorhandenen dörflichen Struktur entsprechendes Baugebiet entstehen, bei dem die Baukörper an Größe und Kubatur miteinander harmonieren und die städtebaulich raumbildenden Aspekte nicht außer Acht gelassen werden. Den städtebaulichen Schwerpunkt bildet der etwas dichtere Bereich um den Quartiersplatz und in gewisser Weise auch die zentral liegende Fläche für Gemeinbedarf. Das durch Baulinien klar definierte Straßenraumprofil der A-Straße verdeutlicht deren Funktion als Haupterschließungsstraße auch für das später nördlich anschließende Gebiet Schiebeck, Teil 2. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, daß die Baulinie als raumbildendes Planungsinstrument ohne große Einschränkungen für den Bauherrn angenehme und klar definierte Straßenräume ermöglicht. Die oft richtungslose Unordnung neuerer Baugebiete mit groß dimensionierten Baufenstern soll hier bewußt vermieden werden.

Als Dachform wird entsprechend dem dörflichen Charakter Satteldach mit 35° bis 45° Dachneigung festgesetzt. Zur Verstärkung des Tor- und Eingangsbereichs zum Quartiersplatz ist hier Walmdach als abweichende Dachform auf quadratischen Bauflächen vorgesehen. Mit der Festsetzung der Dachform und Dachfarbe, auch auf Nebengebäuden, soll die zu erwartende Formenvielfalt wieder zu einem ruhigen, dem Ortsbild gemäßen städtebaulichen Erscheinungsbild zusammengefaßt werden.

...

6. Grünflächen und Grüngestaltung

Die größeren innenliegenden privaten Grünflächen und Hausgärten dienen zum einen als Gliederung zwischen Bestands- und Neubebauung, zum anderen stellen sie einen gewissen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch Inanspruchnahme als Baufläche dar. Sie wurden so gelegt, daß zusammenhängende Streuobstbestände weitgehend geschont und erhalten bleiben. Dieser Wert wird auch durch die dorftypische Nutzung mit kleineren Nebenanlagen bis 25 cbm umbauter Raum nicht beeinträchtigt.

Auf den Grundstücksflächen entlang den Straßen sind als straßenbegleitende Durchgrünung Bäume entsprechend den Festsetzungen zu pflanzen und zu unterhalten. Um die vorhandene Vegetation (Bäume) weitgehend zu schonen und in das Gebiet zu integrieren, sind vorhandene Bäume, die im Bebauungsplan dargestellt sind, im Bauantrag-Lageplan ebenfalls darzustellen und zu erhalten, wenn sie nicht notwendigerweise entfernt werden müssen, um eine Bebauung des Grundstücks erst zu ermöglichen.

7. Ausgleich für den Eingriff gemäß § 8 a Naturschutzgesetz

Ein volliger Ausgleich für den beabsichtigten Eingriff durch Ausweisung von Bauflächen in diesem Teil von Natur und Landschaft ist nicht möglich. Ein teilweiser Ausgleich geschieht durch die Ausweisung privater Grünflächen, die als Zäsur zwischen Bestandsbereich und neuen Bauflächen dienen. Durch die entsprechende Festsetzung kleinerer Grundflächenzahlen kann die Inanspruchnahme des Bodens ebenfalls geringer gehalten werden. Durch die Begrenzung der Garagenzufahrtsflächen soll den Belangen des Bodenschutzes entsprochen und der Grad der Versiegelung zurückgedrängt werden. Durch die Erhaltung von Bestandsbäumen durch Pflanzbindung und zusätzliche Pflanzung von Bäumen durch Pflanzgebot sollen die Verluste durch bauliche Inanspruchnahme ausgeglichen werden. Der Wiedereinbau von Erdaushub auf den Bauflächen dient ebenfalls den Belangen des Bodenschutzes. Erfahrungsgemäß entstehen in dem dörflichen Wohngebiet stark durchgrünte Garten- und Vorgartenbereiche, die zusätzlich einen gewissen Ausgleich für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Anbauflächen und Wiesen darstellen.

8. Minderung von Umwelteinwirkungen durch die K 6724 und K 6723

Zur teilweisen Minderung des von der Martin-Knapp-Straße und Kirchentellinsfurter Straße ausgehenden Verkehrslärms muß bei einer Neubebauung durch entsprechende Maßnahmen bei der Gebäudeplanung (Grundrißgestaltung, Fensterkonstruktion) ein ausreichender Schallschutz gewährleistet sein.

9. Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen von First- und Traufhöhen für unterschiedliche Quartiersbereiche sollen den angestrebten Gebietscharakter Ein- und Zweifamilienhaus-Wohngebiet in Ortsrandlage und Wohnungsbau im Bereich Quartiersplatz die Bauvolumen entsprechend ihrer unterschiedlichen Anforderungen begrenzen. Die vorgesehene Dachneigung von 35° bis 45° wurde gemäß den örtlichen Gegebenheiten festgesetzt.

Um eine Nutzung des Dachraumes zu erleichtern, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Ihre Lage und Anzahl wurde aus gestalterischen Gründen (eher ruhige Dachlandschaft) eingeschränkt. Die Vorderkanten der Garagen dürfen nicht weiter als 6 m von der Begrenzung der Erschließungsstraße zurückliegen, um die Versiegelung der Vorgärten mit langen Zufahrtsflächen zu vermeiden. Aus demselben Grund wird die zulässige versiegelbare Vorgartenfläche auf 50 % der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudevorderkante beschränkt. Ausnahme im Dorfgebiet: Wegen der dort anders gearteten landwirtschaftlichen Hofnutzung sind Versiegelungen bis zu 70 % zulässig.

Um gestalterisch unbefriedigende Vorgartenzonen mit unterschiedlichen Zäunen und Einfriedigungen zu vermeiden, werden hier Beschränkungen festgelegt, das gleiche gilt für die Standorte von Abfallbehältern.

Der Wohngebietscharakter soll nicht durch unangemessene Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wurden die Werbeanlagen in Lage, Größe und Aussehen eingeschränkt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren wurde vom Gemeinderat auch ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren eingeleitet. Es ist davon auszugehen, daß auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplan- und Zuteilungsentwurfs das Umlegungsverfahren zu gegebener Zeit zum Abschluß gebracht werden kann.

11. Kosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplans ist mit folgenden überschlägigen Kosten zu rechnen:

a) Straßenbau	ca. 1 746 000,00 DM
b) Abwasserbeseitigung	
innere Erschließung	ca. 900 000,00 DM
äußere Erschließung	ca. 2 200 000,00 DM
c) Beleuchtung	ca. 175 000,00 DM
d) Anlage des Quartiersplatzes	ca. 94 000,00 DM.

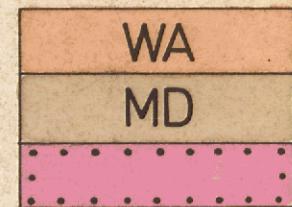
Die von der Stadt Reutlingen zu tragenden Kosten sind in der mehrjährigen Finanzplanung enthalten.



Determann

7. Legende für Planzeichen
(Planzeichenerlaß/PlanZVO)

Allgemeines Wohngebiet

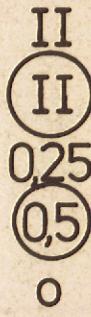


Dorfgebiet

Fläche für Gemeinbedarf

Zahl der Vollgeschosse

- Höchstgrenze
- zwingend



Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Bauweise

- offen
- abweichend

Baulinie (§ 9 (1) 2 BauGB,
§ 23 (2) BauNVO)



Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB,
§ 23 (3) BauNVO)



Satteldach

SD

Walmdach

WD

höchstzulässige Zahl der Wohnungen

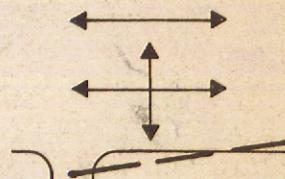
max. 2 WE

Firstrichtung

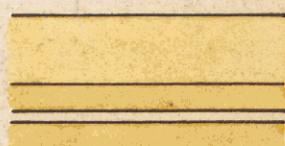
entweder ↔ oder



Sichtfeld



Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Fahrbahn

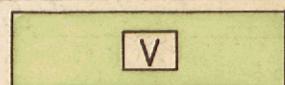
Geh-/Fuß-/Radweg

landwirtschaftlicher Weg

Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung - Quartiersplatz -



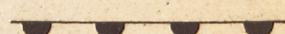
Grünanlage als Bestandteil von Ver-
kehrsanlagen gem. § 127 (2) 4 BauGB



Zufahrt

ZF

Zufahrtsverbot



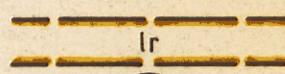
bestehende Versorgungsleitung

- unterirdisch -

(§ 9 (1) 13 BauGB)



Mit Leitungsrecht zu belastende
Fläche



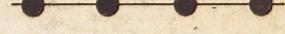
Pflanzgebot - Einzelbäume



Vorhandene Bäume/Hecken



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Pflanzbindung-Einzelbäume



Nutzungsschablone

Art der Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Dachform/
Dachneigung

Bauweise

höchstzulässige Zahl der Wohnungen

geplante neue Grundstücksgrenze

Textlicher Teil des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch i. d. Fassung v. 28.04.1993 (BGBl. I S. 623)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

Gemeindeordnung für BW in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 860)

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 BauNVO

Die in § 4 Abs. 3

Ziff. 4 - Gartenbaubetriebe

Ziff. 5 - Tankstellen

aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Die in § 5 Abs. 2

Ziff. 4 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Ziff. 8 - Gartenbaubetriebe

Ziff. 9 - Tankstellen

aufgeführten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die in § 5 Abs. 3 aufgeführten Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.1.3 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

- Kindergarten

- Neuapostolische Kirche

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

Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) nach Eintrag

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) im Lageplan

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 darf die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermittelnde Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,45 überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

WA 1 + 3, MD

Abweichende Bauweise (a1) gem. § 22 (4) BauNVO
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit maximaler Gebäudelänge von 18 m mit den für die offene Bauweise geltenden Abstandsvorschriften der jeweils gültigen LBO.

WA 2

Abweichende Bauweise (a2) gem. § 22 (4) BauNVO
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximaler Gebäudelänge von 14 m mit den für die offene Bauweise geltenden Abstandsvorschriften der jeweils gültigen LBO.

WA 4 und Fläche für Gemeinbedarf

Offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtung der Hauptbaukörper entsprechend der Einzeichnung im Lageplan.

1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Bei Teilung von Baugrundstücken dürfen folgende Mindestgrößen je Baugrundstück nicht unterschritten werden:
für Einzelhausbebauung mind. 400 m²
für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mind. 250 m²
jeweils für die Einheit.

1.6 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen dürfen mit ihrer Vorderkante nicht weiter als 6 m von der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße zurückweichen.

Im WA 4 sind notwendige Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ (1) 6 BauGB)

In den Teilgebieten, deren Baulenster entsprechende Angaben enthält, darf die dort angegebene höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nicht überschritten werden.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

1.8.1 Entlang der Kirchentellinsfurter Straße (K 6723)
- sowie entlang der Martin-Knapp-Straße (K 6724)
sind die Flächen zwischen Baulinie/Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie von Bebauung freizuhalten, auch von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt.

1.8.2 Sichtfelder

Die im Lageplan eingezzeichneten Sichtfelder an den Einmündungen der Erschließungsstraßen in die Kirchentellinsfurter Straße (K 6723) bzw. in die Martin-Knapp-Straße (K 6724) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe auf Dauer freizuhalten von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sichtbehinderndem Bewuchs. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der

Sichtfelder möglich; sie dürfen wortepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.9 Anschluß an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von der Außenstrecke der Kirchentellinsfurter Straße (K 6723) sind, mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt zur Garage von Geb. 15 Kirchentellinsfurter Straße, keine unmittelbaren Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken zulässig.

1.10 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Auf den "privaten" Grünflächen - Häusgärten - sind dem Nutzungszweck oder dem Nutzungszweck des angrenzenden Baugrundstückes dienende bauliche Nebenanlagen wie z. B. Gewächshäuser, Holzlager, Geschirrhütten bis zu 25 cbm umbauter Raum einschl. überdachtem Freisitz zulässig.

1.11 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten lr-Flächen sind mit einem Leitungsrecht zum Einlegen, zum Betreiben, zur Unterhaltung sowie zur ständigen Zugänglichkeit von

lr₁ = Abwasserleitungen zugunsten der Stadt Reutlingen

lr₂ = Versorgungsleitungen zugunsten der Stadtwerke Reutlingen

lr₃ = Hauptwasserleitung zugunsten der Bodensee-Wasser-Versorgung (BWV)

lr₄ = Fernmeldekabel zugunsten der Telekom zu belasten.

Hinweis:

Auf den lr-Flächen sind Pflanzungen mit tiefwurzelnden Gehölzen nicht zulässig.

1.12 Zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz zu treffende bauliche und technische Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zur Minderung des von der Martin-Knapp-Straße (K 6724) bzw. Kirchentellinsfurter Straße (K 6723) ausgehenden Verkehrslärms mit einem Gesamtbeurteilungspegel von 61/53 bzw. 67/56 dB(A) tags/nachts muß bei einer Neubebauung des Dorfgebietes durch entsprechende Maßnahmen bei der Gebäudeplanung (z. B. Grundrißgestaltung, Fensterkonstruktion) ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden. Dabei sind die in der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - Ausgabe August 1987, Tabelle 6 (Beuth-Verlag, Berlin 30), angegebenen Richtwerte für Innengeräuschpegel zu beachten.

1.13 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Entlang der Straße "A" (Schinkelstraße) und der Straße "B" sind an den im Lageplan eingezeichneten Standorten Laubbäume als Hochstamm, z. B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuß oder Eberesche, Linde, Hainbuche u. ä. zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Abstand der Bäume von der Straßenbegrenzungslinie darf maximal 3 m betragen.

Ausnahmsweise können in Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde Abweichungen vom eingezeichneten Standort bis 2 m zugelassen werden, wenn Zufahrten oder Zugänge sonst nicht sinnvoll angelegt werden können.

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

Die im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

1.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Rabatten (§ 9 (1) 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 (1) 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 0,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,25 m; Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

2. Örtliche Bauvorschriften aufgrund § 73 (5) LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

2.1.1 Dachform/Dachneigung

WA, MD

Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer bzw. Walmdächer mit Dachneigungen entsprechend der Eintragung im Lageplan auszuführen.

Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind mit Satteldach 15 ° - 30 ° Dachneigung auszuführen. Aneinandergebaute Garagen sind mit gleicher Dachneigung zu versehen.

2.1.2 Dachdeckung

WA, MD

Für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind Dachpfannen in den Farben Rot bis Rotbraun zu verwenden.

Die Dachdeckung für Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist in Farbe und Form dem Hauptbaukörper anzupassen.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

WA, MD

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigung $\geq 35^\circ$ zulässig.

Die Länge der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Gesamtlänge der Gebäude betragen. Sie dürfen nicht höher als 60 % der Höhe zwischen Traufe und Firstlinie in die Dachfläche einschneiden. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2,0 m betragen..

Dacheinschnitte sind nur als Ausnahme zulässig. Für Dacheinschnitte gelten dieselben Festsetzungen wie für Dachaufbauten.

Je Gebäude sind auf der einzelnen Dachseite nur ein Dacheinschnitt oder nur Dachaufbauten zulässig.

2.1.4 Quergiebel

Im WA sind Quergiebel nicht zulässig.

2.1.5 Dachvorsprung

Dachvorsprünge sind nur bis maximal 0,8 m zulässig.

2.1.6 Farbe, Material und Außendetails

Bei Doppelhäusern und Häusgruppen sowie bei aneinandergebauten Garagen muß eine Abstimmung bezüglich Farbe, Material und Außendetails erfolgen.

2.2 Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbung ist auf die Erdgeschoßzone einschließlich der Brüstung des 1. Obergeschosses zu beschränken.

Schriften und Symbole dürfen eine Höhe von 0,40 m und eine Länge von 3 m nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Werbeschilder sind unzulässig.

2.3 Außenantennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig. Antennen sind unter dem Dach anzubringen. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, sind sie auf der Straße abgewandten Seite der Gebäude zu montieren.

2.4 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten (§ 73 (1) 5 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Überdachungen und seitliche Verkleidungen von Stellplätzen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich gestalterisch einpassen.

2.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 73 (1) 5 LBO)

Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen. Außerhalb der Gebäude dürfen sie nur dann aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigung mit sich bringt.

Außerhalb der Gebäude gewählte Standorte für Abfallbehälter sind zu begrünen.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (73 (1) 5 LBO)

Die Vorgartenflächen (Fläche zwischen Baugrenze/Baulinie und Straßenbegrenzungslinie) sind mindestens zu 50 % als Grünfläche anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Im Dorfgebiet ist ausnahmsweise ein Anteil befestigter Vorgartenfläche bis zu 70 % zulässig.

Hinweis:

Dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen.

2.7 Einfriedungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedungen sind im Bereich der Grundstückeingänge, Garagenzufahrten und Stellplätze nicht zulässig.

Ansonsten sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen nur als heckenartige Bepflanzung mit maximal 80 cm Höhe zulässig.

2.8 Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit Dachhaut) (§ 73 (1) 7 LBO)

WA 1 - 3, MD

Die Traufhöhe darf auf mindestens 2/3 Länge der Außenwand bei einer Bebauung mit Z = I eine Höhe von 3,75 m, bei einer Bebauung mit Z = II eine Höhe von 6,00 m über Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

WA 4

Die Traufhöhe darf auf mindestens 2/3 der Außenwand eine Höhe von 7,0 m über Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

2.9 Firsthöhe (§ 73 (1) 7 LBO)

WA 1 - 3, MD

Die Firsthöhe darf bei einer Bebauung mit Z = I eine Höhe von 7,0 m, bei einer Bebauung mit Z = II eine Höhe von 10,5 m über Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

WA 4

Die Firsthöhe darf eine Höhe von 12,0 m über Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

2.10 Hinweis:

Auf die Bußgeldvorschriften des § 74 LBO wird verwiesen.

3. Hinweise

3.1 Bodenschutz

Der Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll möglichst bei der Geländemodellierung auf dem Grundstück verwendet werden. Den Baugesuchsunterlagen ist eine Darstellung des Erdmassenausgleichs beizufügen. Sofern die Verwendung auf dem Grundstück nicht möglich ist, kann in der Baugenehmigung die Verbringung überschüssigen Materials auf eine zugelassene Rekultivierungs- oder Landschaftsbaufäche im Stadtgebiet Reutlingen bzw. die Inanspruchnahme einer Bodenbörse des Landkreises Reutlingen zur Auflage gemacht werden.

3.2 Archäologie (§ 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 zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.3 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

auf seinem Grundstück zu dulden.

3.4 Müllentsorgung

Die Anlieger der Stichstraßen (Straßen C, D und E) müssen an den Abfuertagen die Müllbehälter an der Schinkelstraße (Str. "A") bzw. an der Straße "B" zur Entleerung bereitstellen.

4. Begründung (§ 9 (8) BauGB) /57 der Akten

5. Fläche des Plangebietes ca. 7,5 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

-
- T. v. Bebauungsplan "Festsetzung der Ortsdurchfahrt im Zuge der K 6724", in Kraft 17.09.1976, Reg. Nr. XV 30
 - T. v. Bebauungsplan "Erlesäcker", in Kraft 19.09.1970, Reg. Nr. XV 26
 - T. v. Baulinienfeststellungsplan gen. 25.07.1962, Reg. Nr. XV 15
 - Baulinienfeststellungsplan gen. 31.03.1960, Reg. Nr. XV 12
 - Baulinienfeststellungsplan gen. 24.03.1960, Reg. Nr. XV 11
 - Baulinien gen. 09.07.1935/02.12.1912/31.10.1893