

Kreis Tübingen

Gemeinde Starzach

**Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren
nach § 13a BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften
in Starzach-Bierlingen**

Stand: 10.03.2015

Planung:

**Gauss+Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH**
Tübinger Straße 30
72108 Rottenburg
Tel: 07472/9671-0

Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Der westliche Ortsrand von Starzach-Bierlingen hat sich in der Vergangenheit ganz unterschiedlich entwickelt.

Für den historisch gewachsenen Bereich besteht kein Planungsrecht und stellt somit bebaute Ortslage im Sinne von § 34 BauGB dar.

Nördlich der L 392 befindet sich der Friedhof von Bierlingen.

Weiter im Westen wurden in der Vergangenheit ein Gartenbaubetrieb und ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt sowie ein kleines Gewerbegebiet entwickelt.

In diesem Gewerbegebiet haben sich in den letzten Jahren örtliche Handwerker angesiedelt. Für die beiden Bereiche wurden Bebauungspläne erarbeitet.

Mit dem Bebauungsplan „Marktstraße“ soll eine städtebauliche Ordnung, insbesondere für die unbebauten Grundstücke geschaffen werden und die öffentlich-rechtliche Erschließung aller Grundstücke gesichert werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar, Hirrlingen, Neustetten, Starzach ist rechtswirksam.

Der Bereich „Marktstraße“ ist als bestehende, gemischte Baufläche dargestellt.

Beschreibung des Planbereiches

Das vorgesehene Mischgebiet „Marktstraße“ befindet sich am westlichen Rand von Bierlingen. Der gesamte Bereich liegt südlich der Landesstraße 392 und wird durch eine Gebäudereihe von der Landesstraße getrennt.

Das geplante Gebiet ist über die „Marktstraße“, die demnächst ausgebaut wird, an die L392 über zwei Einmündungen angebunden.

Neben fünf bebauten Grundstücken, von denen zwei nicht optimal genutzt sind, bestehen noch drei unbebaute Grundstücke. Sie sind Grünland und zum Teil mit Obstbäumen bestanden.

Das Plangebiet liegt topographisch in einer Höhe zwischen etwa 517 Meter und 519 Meter ü NN.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 5 400 Quadratmeter.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets "Hirrlinger Mühlen".

Rahmenbedingungen

Erschließung

Für die bebauten und unbebauten Grundstücke besteht eine Straßenfläche, die in nächster Zukunft erneuert wird.

Diese Straßenfläche führt zum Teil über private Grundstücke und zum Teil über Grundstücke, die von der Gemeinde erworben werden konnten. Der Bebauungsplan ist unter anderem auch deshalb erforderlich, um eine öffentliche Verkehrsfläche zu erhalten.

Das geplante Mischgebiet ist durch zwei bestehenden Einmündungen an die L392 angebunden.

Wasserversorgung

Ein Anschluss an das vorhandene Frischwassernetz ist bereits heute gegeben.

Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet besteht ebenfalls.

Geplante Gebäude

Die künftige Bebauung der Baulücken soll sich insbesondere in der Höhenentwicklung an der vorhandenen Bebauung orientieren.

Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz

Durch eine Begehung des Gebietes soll prüfen werden, ob ev. entsprechende Maßnahmen erforderlich sind.

Planungsrechtliche Überlegungen**Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll voraussichtlich als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern soll das Ortsbild weitestgehend erhalten.

Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein Erscheinungsbild erreicht werden, das mit der Umgebung harmoniert.

Verfahren

Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen und einer zulässigen Grundfläche, die weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beabsichtigt.

Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Marktstraße“ gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren entsprechend dem beigefügten Lageplan vom 05.03.2015 zu beschließen.