

**Kreis Tübingen  
Gemeinde Starzach**

**Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum  
Bebauungsplan „Bühne“ in Starzach, Ortsteil Bierlingen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**



**Stand: 13.09.2016**

**Planung:  
Gauss+Lörcher  
Ingenieurtechnik GmbH  
Tübinger Straße 30  
72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472/96710**

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Bühne“ in Starzach, Bierlingen**

### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581), ber. S 698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

#### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

##### **Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetrieben und Tankstellen) sind nicht zulässig. (§1 Abs. 6 BauNVO)

#### **2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 16, 17,18,19 und 20 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse ( $Z_{\max. = II}$  bzw.  $Z_{\max. = III}$ ) und einer Mindest- bzw. maximalen Traufhöhe ( $TH_{\min. 6.00}$  Meter,  $TH_{\max. 6.50}$  Meter) festgesetzt.

Die Traufhöhe wird von der Mitte der geplanten Gebäudelänge, bezogen auf den bestehenden Straßenrand (Oberkante der Einfassung der öffentlichen Verkehrsfläche), bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche gemessen.

#### **3.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

#### **3.1 Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.**

**3.2 Geschlossene Bauweise**, es sind nur Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

**3.3 Halboffene Bauweise**, in der halboffenen Bauweise ist das Bauen an einer seitlichen Grundstücksgrenze zwingend erforderlich, auf der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist der gesetzlich notwendige Grenzabstand einzuhalten.

**4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** § 9 Abs. Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird im gesamten Baugebiet auf vier Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

**5.0 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäuderichtungen sind verbindlich einzuhalten. Untergeordnete Nebenfirstrichtungen bzw. Nebengebäuderichtungen sind nur nach Norden zulässig, wenn sie weniger als die Hälfte der Hauptfirst- bzw. Hauptgebäuderichtung betragen.

**6.0 Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Bei Garagen und bei überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**7.0 Nebenanlagen** § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 14 Abs.1 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

**8.1 Stellplätze**

Stellplätze, die nicht überdacht sind, und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

**8.2 Oberboden**

Oberboden ist getrennt auszubauen, zwischenzulagern und als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

**8.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**

Für die Straßen-, Hof- und Gebäudeaußenbeleuchtung sind umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W oder vergleichbare Produkte, z. B. LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende

Beleuchtungskörper. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2000) wird verwiesen.

#### **8.4 Grundwasserschutz**

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hirrlinger Mühlen“, die entsprechende Rechtsverordnung ist einzuhalten.

#### **9.0 Erhaltungs- und Pflanzgebot von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte mittel- oder großkronige Obstbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Standorte sind um 5 m variabel.

Pro Grundstück sind zusätzlich 2 mittel- bis großkronige, standortgerechte Obstbäume zu pflanzen. Das Nachbarrecht ist zu berücksichtigen.

Die zeichnerisch festgesetzten, bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

#### **10.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Die Eigentümer von Grundstücken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, haben bis zu einer Tiefe von 1,50 Meter für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen zu dulden.

Die Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, den Hinterbeton der Bordsteine, Verkehrszeichen, Straßenschilder und Beleuchtungsmasten zu dulden.

## **II. Hinweise**

### **1.0 Wasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes "Hirrlinger Mühlen". Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 30. März 1993 (Gesetzblatt Seite 250 ff.), geändert durch Rechtsverordnung vom 20. August 1996 (Gesetzblatt Seite 632 ff.) sind einzuhalten.

Anlagen für wassergefährdende Stoffe sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, müssen den Anforderungen der §§ 19 g bis 19 I WHG, dem Stand der Technik und den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VawS) in der jeweils geltenden Fassung genügen, damit eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

### **2.0 Bodenschutz**

Bei der Bebauung eines Grundstücks ist ein Ausgleich zwischen Bodenauf- und Bodenabtrag anzustreben.

### **3.0 Altlasten**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch

nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Tübingen, Abt. Umweltschutz zu informieren.

#### **4.0 Artenschutz**

##### **4.1 Schonende Baufeldräumung / Einhaltung von Zeiten**

Rodungen von bestehenden Bäumen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeiten und der möglichen Quartiersnutzung durch Fledermäuse stattfinden. Die Fristen sind als Auflage in der Baugenehmigung aufzuführen. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Baufeldräumung ab Ende der Vogelbrutzeit möglich.

## **II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühne“ in Starzach, Bierlingen**

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 70 der VO vom 11.11.2014 (GBl.S.501)

Mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

### **1.0 Traufhöhen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Die festgesetzte Traufhöhe muss auf mindestens 75% der Trauflänge eingehalten werden.

### **2.0 Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO**

#### **2.1 Geneigte Dächer**

Entlang der Felldorfer Straße sind als Dachdeckungsmaterial nur Tonziegel und Dachsteine in naturrot, braun, anthrazit und schwarz zulässig, glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Für die Dachoberfläche dürfen keine Materialien verwendet werden, die das Grundwasser beeinträchtigen. Hierzu gehören insbesondere unbeschichtete Materialien wie Zink, Kupfer und Blei.

Dachaufbauten als Schleppgauben sind pro Dachseite nur bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

Dachaufbauten als Giebelgauben sind unzulässig.

Dachaufbauten müssen vom First und der Traufe einen Abstand von mindestens 1.0 m (in der Dachfläche gemessen) und vom Ortgang mind. 2,00 m Abstand einhalten.

Bei der Traufe wird vom Schnittpunkt der Wandfläche mit der Oberkante des Dachdeckungsmaterials bis zum Fußpunkt des Dachaufbaus gemessen.

Auf einer Dachseite sind entweder nur Giebelgauben oder nur Schleppgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nur auf den von der Felldorfer Straße abgewandten Dachflächen zulässig, sie dürfen 33% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Querhäuser sind nur bis zu 25% der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Die o.g. Vorschriften über Dachdeckung, Dachneigung und -gestaltung gelten nicht für Nebengebäude, Garagen und Carports.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie zum First und zur Traufe 1.0 m und den Giebelwänden 2,0 m mindestens einhalten.

### **3.0 Fassaden § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Die Wandflächen der Gebäude sind zu verputzen, hiervon ausgenommen sind Natursteinmauerwerke und Holz.

#### **4.0 Einfriedungen § 74 Abs. Nr. 3 LBO**

Einfriedungen entlang der Felldorfer Straße dürfen eine Höhe von 1,6 Meter nicht überschreiten.

Entlang der landwirtschaftlichen Weges sind massive Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,50 Meter und Zäune bis zu einer Höhe von 1,6 Meter über der Straßenoberfläche zulässig.

#### **5.0 Aufschüttungen, Abgrabungen § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1,0 Meter vom vorhandenen natürlichen Gelände zulässig. Auf- und Abgrabungen unmittelbar an der Felldorfer Straße sind unzulässig.

#### **6.0 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden zugelassen werden. Sie dürfen eine Höhe von 0,8 Meter und eine Breite von 50% der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und sind nur an senkrechten Wandflächen zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen, Lauflicht- und Wechsellichtanlagen sowie Lichtbooster sind nicht zulässig.

#### **7.0 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO**

Niederspannungsfreileitungen sind im Planbereich nicht zulässig.

#### **8.0 Zisternen § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Das nicht selbst genutzte, unverschmutzte Dachflächenwasser ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 3 + 3 cbm (=3 cbm Dauereinstau + 3 cbm variabler Stau) zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen. Überschüssiges Regenwasser ist in einen Mischwasserkanal abzuleiten.

#### **9.0 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO**

Anlagen Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

## Anlagen

### Pflanzliste

<b>Artenliste</b> <b>Einheimische Obstbäume (empfohlene Sorten)</b>		
Äpfel:	Berlepsch Berner Rosenapfel Bohnapfel Brettacher Danziger Kant Florina Jakob Fischer	Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Remo Rewena Rote Sternrenette Rotfelder Kurzstiel Zaubergäu-Renette
Birnen:	Doppelte Philippsbirne Gellerts Butterbirne Schweizer Wasserbirne	
Sauerkirschen:	Morellenfeuer Vowi (Vogtskirsche)	
Zwetschgen:	Hanita Wangenheims Frühzwetschge Mirabelle von Nancy	
Walnüsse:	Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)	

Aufgestellt:

Starzach-Bierlingen, 13.09.2016

Rottenburg, 13.09.2016

Noé  
Bürgermeister

Gauss  
Gauss + Lörcher  
Ingenieurtechnik GmbH