

**Kreis Tübingen
Gemeinde Starzach**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Marktstraße“ in Starzach, Ortsteil Bierlingen**

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften



Stand: 13.03.2017

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Marktstraße“ in Starzach, Bierlingen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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. S. 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

Mischgebiet (MI) § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m.
§ 6 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, und 4 genannten

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Gewerbebetriebe, die das wohnen nicht wesentlich stören

Nichtzulässig sind folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

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 (o), es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

3.2 Geschlossene Bauweise (g), es sind nur Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

3.3 Halboffene Bauweise (Ho), 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 Süden 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

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

8.0 Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Obstbäumen zu bepflanzen (vgl. Festsetzung Nr. 10). Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind unzulässig.

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

9.1 Stellplätze

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

Arbeitsflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig herzustellen.

9.2 Oberboden

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

9.3 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.

9.4 Artenschutz: Künstliche Nisthilfen

Für Gebäudebrüter sind im Plangebiet Nisthilfen an Gebäuden anzubringen:

1. Insgesamt 18 geeignete Brutplätze für den Haussperling und 12 Brutplätze für den Mauersegler sind vor Abriss von Marktstraße Nr. 13 im Umfeld des Gebäudes zu schaffen.
2. Insgesamt 4 geeignete Brutplätze für den Haussperling sind vor Abriss von Marktstraße Nr. 15 im Umfeld des Gebäudes zu schaffen.
3. Insgesamt 4 geeignete Brutplätze für den Haussperling sind vor Abriss von Marktstraße Nr. 17 im Umfeld des Gebäudes zu schaffen.

9.5 Grundwasserschutz

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

10.0 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.

11.0 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 sowie der Abriss der Gebäude dürfen nur in der Zeit von Anfang November bis Ende 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.

4.2 Überprüfung des Gebäudes Marktstraße Nr. 13 vor Abriss

Das Gebäude Marktstraße Nr. 13 wird als Tages- und Zwischenquartier durch die Zwergfledermaus genutzt. Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus und weiterer Fledermausarten sowie ein potenzielles Winterquartier sind ebenfalls nicht

auszuschließen. Dies konnte aufgrund des nicht gestatteten Zugangs in das Gebäude nicht überprüft werden.

Vor einem Abriss des Gebäudes muss eine vertiefte Untersuchung durch die Begutachtung der Innenräume erfolgen. Diese Begutachtung ist als Auflage in der Baugenehmigung aufzuführen. Erst nach der Begutachtung der Innenräume ist die Beurteilung des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) 3 BNatSchG möglich. Als Ergebnis der Überprüfung können CEF-Maßnahmen in Form einer ausreichenden Anzahl künstlicher Fledermaus-Nistkästen notwendig werden. Diese müssen vor dem Abriss an Gebäuden im Umfeld angebracht werden.

5.0 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Hinsichtlich geplanter Baumplantungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumplantungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Stromtrassen der Netze BW GmbH nicht behindert wird. Bei Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen sollte generell ein Abstand von min. 2,5 m links und rechts zu bereits vorhandenen und neuen Kabeltrassen eingehalten werden.

6.0 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks und des Unterkeupers (Trigo-nodusdolomit und Erfurt-Formation, früher Lettenkeuper), die von pleistozänem Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Errichtung von technischen Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, 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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Marktstraße“ 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 zulässig.

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 südlichen Dachflächen zulässig, sie dürfen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Querhäuser sind nur bis zu 50 % 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.

2.2 Flachdächer

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern u. ä. dauerhaft zu bepflanzen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen nicht mehr als 80% der Dachfläche betragen und bei Aufständigung die Dachfläche (nicht die Attika) um max. 1.0 m überragen.

Diese Anlagen müssen von der äußeren Begrenzung des Flachdaches einen Abstand von mind. 1,5 m 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 Marktstraße 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

Die vorhandenen Dachständerhausanschlüsse haben Bestandschutz.

In Zukunft sind Niederspannungsfreileitungen 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

Artenliste Einheimische Obstbäume (empfohlene Sorten)		
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, 13.03.2017

Rottenburg, 13.03.2017

Noé
Bürgermeister

Gauss
Gauss + Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH