Kreis Tübingen

Gemeinde Starzach

Begründung zum Bebauungsplan „Marktstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, in Starzach-Bierlingen
Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: 13.03.2017

Planung:

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

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Der westliche Ortsrand von Starzach-Bierlingen hat sich in der Vergangenheit unterschiedlich entwickelt.
Im Bereich der Felldorfer Straße, der L 392, befinden sich noch Ökonomiegebäude, des historisch gewachsenen Ortskerns und südlich davon bestehen Wohngebäude aus den 50-iger bis 80-iger Jahren. Ein Teil dieser Wohngebäude steht leer und wird zurzeit nicht mehr genutzt.
Andererseits wurde bereits mit dem Renovieren von historischen Gebäuden begonnen.
Im Westen der Marktstraße und des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich eine Werkstatt und eine Gärtnerei.
Im Norden der L 392, der Felldorfer Straße ist der Friedhof von Bierlingen.
Nördlich der Felldorfer Straße und westlich des Friedhofs wurde in den letzten Jahren ein Gewerbegebiet entwickelt und ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt.
Mit dem Bebauungsplan „Marktstraße“ soll eine städtebauliche Ordnung insbesondere für die unbebauten Grundstücke aber auch für die leerstehenden Gebäude geschaffen werden, um das dörflich geprägte Ortsbild zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.
Die Marktstraße befindet sich zum Teil auf öffentlichen aber auch auf privaten Grundstücken. Um eine öffentlich-rechtliche Erschließung aller Grundstücke zu sichern, müssen die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.
Aufgrund dieser Sachlage ist ein Bebauungsplan erforderlich.

2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der gemeinsamen Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar, Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist rechtswirksam.
Der Bereich „Marktstraße“ in Starzach-Bierlingen ist als bestehende, gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.0 Beschreibung des Planbereiches

Das zu überplanende Gebiet „Marktstraße“ befindet sich am westlichen Rand von Bierlingen. Der gesamte Bereich liegt südlich der Landesstraße L 392.
Die vorhandene Bebauung ist unterschiedlich geprägt und besteht aus Wohngebäuden und ehemaligen Ökonomiegebäuden. Ein Teil der Gebäude steht leer und wird nicht mehr genutzt.
Das Gebiet ist durch die „Marktstraße“, die demnächst ausgebaut werden soll, an die L392 über zwei Einmündungen angebunden.
Fünf Grundstücke sind bereits bebaut. Die Bausubstanz ist zum Teil jedoch so, dass einige Häuser nicht mehr genutzt werden. Zurzeit bestehen drei unbebaute Grundstücke, sie sind Grünland und sind zum Teil mit Obstbäumen bestanden.
Das Plangebiet liegt topographisch auf einer Höhe zwischen etwa 517 Meter und 519 Meter über NN.
Der gesamte Räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 9.210 m².

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bebauungsplan der Innenentwicklung

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, d.h. der Bereich stellt bebaute Ortslage im Sinne von § 34 BauGB dar.

Die leerstehenden Wohngebäude sollten dringend wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die bestehenden Baulücken stellen Grünflächen dar und sind teilweise mit Obstbäumen bestanden.
Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist kleiner als 2 Hektar, dies bedeutet, dass die künftige überbaubare Grundstückfläche ebenfalls kleiner ist und somit ein Bebauungsplan der Innenentwicklung in vereinfachten Verfahren erarbeitet werden kann.
Der Räumliche Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets "Hirrlinger Mühlen".

5.0 Rahmenbedingungen

5.1 Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch bestehende Verkehrsflächen aufgeschlossen und mit zwei Einmündungen an die Felldorfer Straße angebunden.
Für die bebauten und unbebauten Grundstücke besteht bereits eine Straßenfläche, die jedoch rechtlich nicht gesichert ist und in nächster Zukunft erneuert werden soll.
Diese Straßenfläche führt zum Teil über private Grundstücke und zum Teil über Grundstücke, die von der Gemeinde bereits erworben werden konnten. Der Bebauungsplan ist unter anderem auch erforderlich, um eine öffentlich-rechtliche Verkehrsfläche zu erhalten, damit eine gesicherte Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches hergestellt werden kann.

5.2 Wasserversorgung

Ein Anschluss an das vorhandene Netz ist bereits heute gegeben.

5.3 Entwässerung

Das gesamte Gebiet ist an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen. Eine Trennung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser besteht nicht.
Aufgrund der bestehenden Kanalisation und den vorhandenen und zum Teil ausgebauten Straßen kann das anfallende Niederschlagswasser künftig nur in Zisternen gesammelt oder auf den ebenfalls zulässigen Flachdächern zurückgehalten werden.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet besteht ebenfalls.

5.5 Geplante Gebäude

Die künftige Bebauung entlang der Felldorfer Straße soll sich an der vorhandenen historischen Bebauung orientieren und diese aufnehmen und weiterführen.
Im rückwärtigen Bereich, im Süden des Gebietes besteht eine Bebauung, die sich heterogen darstellt, hier werden bei den künftigen Festsetzungen weniger hohe Anforderungen an die städtebauliche und gestalterische Konzeption gestellt.

6.0 Umweltbericht, Arten- und Biotopschutz

Der Bebauungsplan stellt bebaute Ortslage dar und ist zum überwiegenden Teil bebaut. Die bestehenden Baulücken sind Grünland und teilweise mit Obstbäumen bestanden.
Ein Teil der bestehenden Gebäude steht leer, die Häuser sollten entweder umgehend wieder einer Nutzung zugeführt oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Die geplante überbaubare Grundstückfläche beträgt ca. 4.000 m².
Der Bebauungsplan ist somit ein Plan der Innenentwicklung und kann im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.
Aufgrund der rechtlichen Vorschriften ist deshalb kein Umweltbericht erforderlich.

6.1 Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird u. a. von der (förmlichen) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Davon unabhängig sind in jeder Bauleitplanung die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird nachfolgend dargestellt.

6.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt

Mit dem Bebauungsplan wird i. W. die bauliche Nutzung und die Erschließung im Bestand festgesetzt, bzw. eine Neubebauung anstelle baufälliger Altgebäude ermöglicht.

Eine Bebauung, die wesentlich von der derzeitigen Bebauung abweicht, wird lediglich auf zwei Baugrundstücken am westlichen Rand des Geltungsbereichs zulässig. Die beiden Grundstücke werden bislang als Wiese genutzt und sind mit Bäumen, vorwiegend Obstbäumen bestanden. Zwei Obstbäume werden mit Erhaltungsgebot belegt. Ein Teil der abgehenden Obstbäume wird durch festgesetzte Neupflanzungen ersetzt. Damit entspricht der Bebauungsplan auch den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Zwischen den beiden Grundstücken und in Fortsetzung nach Osten, gewährleistet eine private Grünfläche die Durchgrünung des Plangebiets. Innerhalb der Grünfläche sind Gebäude, auch Nebenanlagen, unzulässig.
Die zulässige Versiegelung auf den beiden Grundstücken ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 (nördliches Grundstück) bzw. 0,4 (südliches Grundstück). Beide Grundstücke liegen in einer Baulücke zwischen der Mischbebauung im Osten und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan entspricht dem Gebot des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, indem hier eine bauliche Nutzung zulässig wird. Um die Bodenfunktionen im überbauten Bereich so weit wie möglich zu erhalten, sollen Stellplätze, die nicht überdacht sind, und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Weiterhin ist bei der Bebauung der Grundstücke ein Ausgleich zwischen Bodenauf- und Bodenabtrag anzustreben

Das Gebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Es liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“. Zum Schutz des Grundwassers müssen Flächen, auf denen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, wasserundurchlässig hergestellt werden.

Aufgrund der nur geringfügig höheren Versiegelungsrate und der genannten Schutzvorschriften ergeben sich für die Umweltschutzgüter "Tiere und Pflanzen", "Boden", "Wasser", "Klima und Luft", "Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren" und "Biologische Vielfalt" insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen. Die Hausgärten werden in ihrer Wertigkeit erhalten, indem der Bebauungsplan hier Obstbäume festsetzt. Da im Landkreis Tübingen keine entsprechende Empfehlung vorliegt, orientiert sich die im Bebauungsplan vorgegebene Pflanzliste den Empfehlungen für die Landkreise Zollernalbkreis und Calw.

Das Landschaftsbild wird derzeit durch die Ortsrandlage mit den vorhandenen Gebäuden, Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Gärten geprägt. Es wird durch die geplante Festsetzung als Mischgebiet nicht wesentlich beeinflusst. Die festgesetzte bauliche Nutzung mit einer max. dreigeschossigen Bebauung entlang der Felldorfer Straße, bzw. max. zweigeschossiger Bebauung am Ortsrand passt sich in die Umgebung ein. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine weitere private Grünfläche festgesetzt, in der entsprechend den Hinweisen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Obstbäume gepflanzt werden sollen. Dieses Pflanzgebot greift die hier vorhandenen Bäume auf und ergänzt sie zu einer durchgehenden Eingrünung des Ortsrands. Insgesamt ergeben sich auf das Umweltschutzgut „Landschaft“ keine wesentlichen Auswirkungen.

6.1.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

6.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht den bisherigen Nutzungen im Plangebiet. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nachteilige Umweltauswirkungen für die Bevölkerung im Plangebiet, in Bierlingen sowie insgesamt sind nicht gegeben.

6.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Bebauungsplan hat als Angebotsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf die bestehenden Gebäude im Plangebiet.

6.1.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Umweltrelevante Emissionen werden vermieden, indem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf diese Weise werden Lärmimmissionen und geruchsintensive Immissionen ausgeschlossen.

Weiterhin werden Tankstellen ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung können unfallbedinge nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser von vorneherein ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist an die örtliche Abfallwirtschaft angeschlossen.

Der gesamte Bereich wird im Mischsystem entwässert. Um das abgeführte Abwasser zu minimieren, werden für jedes Grundstück Zisternen festgesetzt.

6.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig.

6.1.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der gültige Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar, Hirrlingen, Neustetten, Starzach (1990) enthält keine Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet. Fachpläne zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht liegen nicht vor.

6.1.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

Derartige Gebiete liegen nicht vor.

6.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (6.1.1, 6.1.3, 6.1.4)

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf das Klima und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

Die Wechselwirkungen innerhalb der neu überplanten Grundstücke werden durch die geplante Bebauung und Versiegelung geringfügig gestört.

6.2 Artenschutz

Im Rahmen der Planaufstellung ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG durch die Planänderung vorbereitet werden. Nach dem Erlass des Ministeriums für Ernährung und Ländlicher Raum vom 18.12.2007 ist die artenschutzrechtliche Prüfung auch für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Plangebiet wurde 2015/2016 durch das Ingenieurbüro HPC - Rottenburg erstellt. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, die es ermöglicht, vorhandene Bäume und Sträucher zu roden sowie Gebäude abzureißen und durch neue Gebäude zu ersetzten. Relevante Vorhabenswirkungen sind für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung der unabsichtlichen Tötungen und Verletzungen von Individuen dieser Artengruppen weist der Bebauungsplan darauf hin, dass der Zeitraum für Baum- bzw. Gehölzrodungen sowie Gebäudeabrisse generell außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und der Brutperiode von Vögeln zu wählen ist. Dies soll von der Baurechtsbehörde als Auflage der Baugenehmigung formuliert werden.

In den Gebäuden Marktstraße 13, 15 und 17 nisten geschützte Vogelarten. Für den Fall eines Abrisses der Gebäude setzt der Bebauungsplan künstliche Nisthilfen als Ersatz-Fortpflanzungsstätten fest.

Weiterhin erfolgen Hinweise, wie mit dem Gebäude Marktstraße 13 umzugehen ist. Im Vorfeld konnte nicht abschließend geklärt werden, ob in diesem Gebäude Fledermausquartiere vorhanden sind. Vor einem Abriss muss dies durch eine Begutachtung beurteilt werden. Dadurch können ggf. auch Fledermaus-Ersatzquartiere notwendig werden.

7.0 Planungsrechtliche Überlegungen

Der bestehende und nicht überplante Innenbereich ist an der Felldorfer Straße durch eine ortstypische Straßenrandbebauung geprägt. Diese charakteristische Bauweise soll nachvollzogen und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. In dem südlichen von der Straße abgewandten Bereich werden die städtebaulichen Anforderungen an die bestehenden, dortigen Gegebenheiten angepasst. Die Bereiche zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung sowie zur freien Landschaft sollen als Grünflächen bzw. gärtnerisch angelegt, in Erscheinung treten.
Der Alleencharakter der Felldorfer Straße soll bis zum Ortseingang weitergeführt werden, aus diesem Grund werden dort drei zu pflanzende Bäume festgesetzt.
Ortstypische Materialen, wie Natursteine, sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben bzw. auch in Zukunft noch möglich sein.
Die Marktstraße dient schon seit Jahren der Erschließung der bereits bestehenden Bebauung. Die Flächen befinden sich jedoch überwiegend auf privaten Grundstücken. Mit dem Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass in Zukunft eine öffentlich, rechtliche Erschließung gewährleistet ist.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen. Damit wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes aber auch die Struktur dieses Bereiches und der näheren Umgebung aufgenommen.
Zwischen dem Gewerbegebiet, dem Gartenbaubetrieb, und dem Autohaus im Westen sowie der bebauten Ortslage mit seinen unterschiedlichen Strukturen soll in diesem Bereich eine Mischnutzung mit Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entstehen können.
Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen in diesem dörflichen Bereich nicht ermöglicht werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich insbesondere entlang der Felldorfer Straße an der historischen Bebauung orientieren.
Aus diesem Grund werden hier Steildächer und drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Traufhöhe soll mindestens 6.0 Meter aber auch nicht mehr als 6.5 Meter betragen. Dies bedeutet, dass sich das dritte Vollgeschoss im Dachraum befinden muss.
Im südlichen Bereich wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem dortigen Bestand zurückgenommen und niedriger festgesetzt.

7.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im gesamten Baugebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Aufgrund der historischen Baustruktur entlang der Felldorfer Straße und der relativ gering dimensionierten Marktstraße mit vier Meter Breite wird die Anzahl der Wohnungen auf vier pro Wohngebäude begrenzt. Die Rahmenbedingungen im Bereich der Marktstraße, insbesondere die

Grundstücksverhältnisse, die bereits vorhandene Ausbaubreite der Verkehrsfläche und die bereits bestehende Baustruktur machen eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten erforderlich.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist es notwendig, eine geschlossene und eine halboffene Bauweise festzusetzen.
Für anderen Bereiche wird die offene Bauweise definiert, hier sind seitliche Grenzabstände im Sinne der LBO einzuhalten.
Aufgrund der Charakteristik der Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt, sollen die Gebäude unmittelbar an die Straße gebaut werden, deshalb wird hier eine Baulinie festgesetzt.
Ansonsten werden die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen definiert.

7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Im Bereich der Felldorfer Straße ist aus historischen Gründen die Traufstellung der Gebäude ein ausgeprägtes und charakteristisches Merkmal. Aus diesem Grund wird hier zwingend eine Firstrichtung bzw. Gebäuderichtung definiert. Um ein ruhiges und einheitliches Straßenbild bei zu behalten, sind Nebenfirste nur nach Süden, der Straße abgewandten Seite, zulässig.

7.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu lässig, sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens fünf Meter einhalten, hiervon ausgenommen sind Stellplätze, die nicht überbaut sind.
Nebenanlagen sind grundsätzlich zulässig. Nebenanlagen die Gebäude sind, dürfen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet, damit die Freiflächen von solchen Einrichtungen freigehalten werden.

7.7 Private Grünflächen

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, um den dörflichen Charakter mit Haus und zugehöriger Obstbaumwiese zu bewahren. Aus diesem Grund dürfen hier auch keine Nebenanlagen errichtet werden, die Gebäude darstellen.

8.0 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten müssen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, damit das Niederschlagswasser unmittelbar versickern kann und somit dem Wasserkreislauf auf kürzestem Wege wieder zugeführt wird.

8.2 Oberboden

Aus Gründen des Bodenschutzes muss der Oberboden auf dem Grundstück verbleiben und wieder eingebaut werden.

8.3 Insektenschonende Lampen und Leuchten

Die Straßen, Hof- und Gebäudeaußenbeleuchtung muss zum Schutz von Insekten und Fledermäusen mit umweltverträglichen Leuchtmitteln ausgestattet werden.

8.4 Künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter

In den Gebäuden Marktstraße 13, 15 und 17 nisten geschützte Vogelarten (Haussperling, Mauersegler). Für den Fall eines Abrisses der Gebäude setzt der Bebauungsplan künstliche Nisthilfen als Ersatz-Fortpflanzungsstätten fest.

8.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen

Mit der Festsetzung über das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen soll insbesondere das Ortsbild geprägt und aufgewertet werden. Deshalb ist am Ortseingang zur Weiterführung der bestehenden Allee vorgesehen, drei weitere Bäume zu pflanzen.
Zur Eingrünung des Gebietes in die freie Landschaft sind am südlichen Ortsrand eine private Grünfläche und drei Baumgruppen mit jeweils drei Bäumen festgesetzt.

9.0 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein Erscheinungsbild erreicht werden, das historische Baumerkmale aufnimmt, damit ein harmonisches Erscheinungsbild insbesondere im Bereich der Ortsdurchfahrt entsteht.

9.1 Dachgestaltung

Entlang der Ortsdurchfahrt werden Steildächer mit 50 bis 60 Grad und die Firstrichtung bzw. die Stellung der Gebäude festgesetzt.
Um das Gesamtbild der Bebauung abzurunden, werden auch die Gestaltung der Dachaufbauten, die Traufhöhen und die Traufängen sowie einige Baumaterialien für die Wandflächen und die Dächer geregelt.
Auf der Südseite der Gebäude können Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie errichtet werden, sie sollen jedoch aus gestalterischen Gründen zum Ortgang, zum First und zur Traufe einen Mindestabstand einhalten.
Nördlich und südlich der Marktstraße sind neben den geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig, damit in diesem Bereich auch andere Bauformen möglich sind.

9.2 Einfriedungen, Werbeanlagen und Niederspannungsleitungen

Regelungen über die Gestaltung von Einfriedungen, von Werbeanlagen und Niederspannungsleitungen sollen Mindestanforderungen definieren. Insbesondere Großflächenwerbung und Werbung mit Licht sollen im Bereich der Ortsdurchfahrt mit dem historischen Ortsbild vermieden werden.

9.3 Niederschlagswasser

Für das Sammeln und Zurückhalten von Niederschlagwasser wird eine Festsetzung getroffen, sodass Zisternen errichtet werden müssen. Eine anderweitige Ableitung des Niederschlagswassers ist aufgrund der bestehenden Situation der Entsorgungseinrichtungen nicht möglich.

10.0 Flächen und städtebauliche Kennwerte

Geltungsbereich	9.210.0 m²
Mischgebiet	7.408.0 m²
Überbaubare Grundstücksfläche	
Private Grünfläche	1.360.0 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	435.0 m²
Gehweg	7.0 m²

11.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnung kann notwendig werden, wenn die Grundstücke für die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht erworben werden können.
Die bestehenden Grundstücke sind in ihrem Zuschnitt bebaubar, unter Umständen kann an einzelnen Grundstücken eine Grenzkorrektur sinnvoll sein und notwendig werden.

12.0 Fachgutachten

Das Büro HPC AG, Schütte 12-16, 72108 Rottenburg a.N. hat eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ mit Datum vom 16.02.2016 erarbeitet.

13.0 Anlagen

Das Fachgutachten ist der Begründung beigefügt.

Rottenburg a.N., den 13.03.2017 Starzach, den 13.03.2017

Paul Gauss Bürgermeister