

Landkreis Tübingen

Gemeinde Starzach

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Dorfgärten"
in Starzach- Felldorf – Erste Änderung (Vorentwurf)**

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



Stand: 28.03.2017

Planung:

Gauss+Lörcher

Ingenieurtechnik GmbH

Tübinger Straße 30

72108 Rottenburg a.N.

Telefon 07472 / 9671-0

HPC AG

Schütte 12 -16

72108 Rottenburg a.N.

Telefon 07472 / 158-0

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Dorfgärten" 1. Änderung

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Dorfgärten" 1. Änderung treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

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, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V. mit §1 BauNVO Abs. 2 Nr. 3 und § 13 BauNVO

Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhe bestimmt. Maßgebend für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Dachform. Die entsprechenden Höhen sind der Systemskizze in der Legende des Planteils zu entnehmen.

Die Traufhöhe wird in Metern über Normalnull (m.ü.N.N.) - bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand gemessen.

Die Gebäudehöhe wird in Metern über Normalnull (m.ü.N.N.) - bis zur obersten Dachbegrenzung gemessen.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird eine maximale überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9(1) Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird im Plangebiet auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude, sowie auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise in Form von „Einzelhäusern“, „Doppelhäusern“ sowie „Reihenhäusern“ festgesetzt. Zulässig sind somit ausschließlich Einzel, Reihen- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen sind zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 60 cbm umbauten Raumes je Baugrundstück zulässig. Sie müssen dem Nutzungszweck des Baugrundstücks und des Baugebietes dienen.

Garagen und überdachte Stellplätze, die rechtwinklig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, müssen einen Mindestabstand von 5.0 Meter zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Garage einhalten.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind im Stauraum von Garagen zulässig.

Hinweis:

Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten. Aus dem Nachbarrechtsgesetz abgeleitete Ansprüche sind zivilrechtlich geltend zu machen.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11

Als öffentliche Verkehrsfläche wird festgesetzt:

Gehweg

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden:

- Böschungen, in einem Streifen bis 1,0 m Breite
- Hinterbeton für Randsteineinfassungen, in einem Streifen bis 0,3 m Breite und bis 0,60 m Tiefe ab Kante Straße

Gemessen jeweils von der Straßenbegrenzungslinie aus

7. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Für die Versorgung des Wohngebiets mit Gas ist nach Angaben des Versorgungsunternehmens eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan ausgewiesen.

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

8.1 Ausführung von Wegen auf dem Grundstück und von Stellplätzen

Stellplätze, auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche / Belägen (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen welches bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,2l/s) in den Mischwasserkanal entleert wird.

8.2 Erdaushub / Bodenschutz

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschieben und abseits des Baubetriebes zu lagern.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

8.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Für Straßen-, Gehweg- und Hofbeleuchtung sind außerdem asymmetrischen Planflächenstrahler (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) zu verwenden.

8.4 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

Drainagen sind nicht zulässig und dürfen nicht an den Schmutz- oder Regenwasserkanal angeschlossen werden. Untergeschosse sind als wasserdichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Mit Datum vom 23.03.2017 wurde die durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung beendet. Diese wurde vom Büro HPC durchgeführt und das Ergebnis wird als Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes Dorfgärten Felldorf 1. Änderung angehängt.

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann auf den privaten Grundstücken aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) bis zu 4 m abgewichen werden.

Die Beseitigung von Pflanzen und Bäumen zur Baufeldräumung ist nur im Winterhalbjahr zulässig.

Anzupflanzen sind einheimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste Ziff. IV.

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die Eigentümer von Grundstücken welche an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, haben bis zu einer Tiefe von 2,50 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen, oder Stützmauern zu dulden.

11. Umweltbelange

Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung von dem Büro HPC AG vom 23.03.2017 sind zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "DORFGÄRTEN"

1.ÄNDERUNG"

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

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 70 der VO vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 (LBO)

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

1. Dachdeckung

Reflektierende Materialien (z.B. Edelstahl, verspiegeltes Glas etc.) sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dachflächen zulässig, soweit sie sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und von allen Dachrändern sowie von Traufe und First einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer beider Haushälften in gleicher Ausführung der Dachdeckung herzustellen.

2. Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Zulässig sind Satteldächer, versetzte (gegenläufige) Pultdächer, Pultdächer, Flachdächer.

Nicht zulässig sind Walmdächer.

Dachneigungen sind entsprechend den Planeinschriften des Bebauungsplans festgelegt.

2.1 Dachaufbauten

2.1.1 Geneigte Dächer

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 zu 2/3 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 mindestens 2,0 m einhalten.

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

Dacheinschnitte sind nur auf den südlichen Dachflächen zulässig und 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 1,5 m und den Giebelwänden mindestens 1,5 m einhalten.

2.2 Flachdächer

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern u.ä. dauerhaft zu bepflanzen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen nicht mehr als 80 % der Dachfläche betragen und bei Aufständigung die Dachfläche (nicht Attika) um max. 1 m überragen. Diese Anlagen müssen vor der äußeren Begrenzung des Flachdaches einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

3. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

Maschendrahtzäune sind nur dann zulässig, wenn sie eingegrünt werden. Eine Höhe von maximal 1,20 m darf nicht überschritten werden.

4. Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1,5 m vom vorhandenen natürlichen Gelände zulässig. Zu den seitlichen Nachbargrenzen müssen Aufschüttungen und Abgrabungen auf das vorhandene Niveau auslaufen.

5. Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Die Einrichtung von mehr als einer sichtbaren Antenne oder Parabolantenne pro Wohnung ist nicht zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle Leitungsführungen müssen erdverlegt erfolgen.

7. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 2 i.V. mit § 37 (1) LBO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass für Wohnungen bis 40 m² (Bruttowohnfläche) 1 Stellplatz, für Wohnungen über 40 m² bis 80 m² 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 80 m² 2 Stellplätze herzustellen sind.

8. Gestaltung und Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) Nr. 1 LBO

Überschüssiger Oberboden ist auf dem Baugrundstück einzubauen. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände auf das Niveau der Nachbargrundstücke zu verziehen. Bei Grenzmauern ist eine Höhenveränderung bis maximal 1,00 m zum Nachbargelände zulässig. Alle Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

9. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG und § 45 b (3) WG), § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Parkplätze und private Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Splittbeläge oder wasserdurchlässigem Pflaster).

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,2 l/s) in den Mischwasserkanal entleert wird:

angeschlossene Dachfläche in m ²	Erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest- Rückhaltevolumen in Liter
bis 60	0,2	2.000
bis 90		3.000
bis 120		4.000
bis 150		5.000
ab 151		6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann. Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Gemeinde zu stellen.

10. Ordnungswidrigkeiten §75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO). Die Ordnungswidrigkeit kann nach §75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

III HINWEISE:

IV PFLANZENLISTE

Pflanzenliste mit einheimischen Bäumen und Sträuchern

Zur Anwendung sollen die nachfolgenden aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden. Durch **Fettschrift** hervorgehoben sind die Arten, die bei Anpflanzungen im Hausgartenbereich bevorzugt verwendet werden sollen.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)
<u>Bäume</u>	Acer campestre	Feldahorn	10-15
	Acer platanoides	Spitzahorn	20-30
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-30
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20
	Betula pendula	Birke	20-30
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20
	Fagus sylvatica	Rotbuche	20-30
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30
	Populus tremula	Zitterpappel	10-25
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	5-15
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30
	Salix alba	Silber-Weide	20-25
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	6-15
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	10-15
	Sorbus torminalis	Eisbeere	10-20
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30
<u>Sträucher</u>	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8
	Crataegus laevigata	Zweiggriffl. Weißdorn	2-5
	Cataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	1-5
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-6
	Frangula alnus	Faulbaum	2-4
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2-4
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3
	Rhamnus carthatica	Kreuzdorn	2-4
	Rosa canina	Hunds-Rose	2-3
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	1-3
	Salix caprea	Sal-Weide	3-6
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4
	Salix rubens	Fahl-Weide	2-4
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-4

(Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002)

Obstbäume

Eine Auswahl regionaler Obstbaumsorten für den Gartenbereich:

Apfelbaum-Sorten	Brettacher Gewürzapfel Boskoop Hauxapfel Jakob Fischer Ontarioapfel Rote Sternrenette Roter Berlepsch
Birnbaum-Sorten:	Gute Luise Williams Christbirne Gellerts Butterbirne
Zwetschen etc:	Bühlers Frühzwetschge Hauszwetschge Ontariopflaume
Kirschenbäume:	Hedelfinger Riesenkirsche Regina Schattenmorelle

Es wird darauf hingewiesen, dass viele Pflanzenteile toxische und allergene Stoffe enthalten, die ggf. zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen bei Mensch und Tier führen können. Es wird empfohlen vor der entgeltigen Pflanzenauswahl fachkundigen Rat einzuholen.

V VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	vom 13. März 2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am xx. xx 2017
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	am xx. xx 2017
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	am xx. xx 2017
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am xx. xx 2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB, §13a Abs. 2 Ziff. 1, §13 Abs. 2 BauGB	vom xx. xx 2017 bis xx. xx 2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 GemO/BW	am xx.xx.2017
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 4 GemO/BW	am xx.xx.2017
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und die örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.	

Rottenburg,
den xx.xx.xxxx

Rottenburg,
den xx.xx.xxxx,

Starzach,
den xx.xx.xxxx

Fabian Gauss, M.Eng.
Stadtplaner
Gauss+Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH

Dr. Barbara Eichler
HPC AG

Thomas Noé
Bürgermeister