

**Landkreis Tübingen  
Gemeinde Starzach**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Brühl II 2.  
Änderung“ in Starzach-Wachendorf (Entwurf)**

**Textliche Festsetzungen "Brühl II 2. Änderung"**



**Gauss+Lörcher Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Str. 30 72018 Rottenburg am Neckar Telefon 07472 96710

Änderung des Bebauungsplanes „Brühl II 2.Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren

Textliche Festsetzungen „Brühl II 2.Änderung“ in der Fassung vom 29.06.2017 (Entwurf)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes 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 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Planzeichnungsverordnung 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. 582, ber. S. 698) geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BbauG und BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 4 und den §§ 16, 17, 18, 19, und 20 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in § 4 Abs. (3) vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.

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

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)

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

Offene Bauweise

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)**

4.1. Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen

Änderung des Bebauungsplanes „Brühl II 2.Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren

Textliche Festsetzungen „Brühl II 2.Änderung“ in der Fassung vom 29.06.2017 (Entwurf)

zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Ablaufrohre, Pfeiler, Tür- und Fensterrahmen bis 1,50 m Tiefe.

4.2. Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

#### **5. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die max. Gebäudehöhe darf gemessen von der EGFB-Höhe bis zum Schnittpunkt Gebäudewand/ UK Sparren, 3,25 m (einschließlich Kniestock) nicht überschreiten. Die im Lageplan des Bebauungsplanes eingeschriebenen EGFB-Höhen sind Richtwerte. Die endgültigen EGFB-Höhen werden im Baugenehmigungsverfahren anhand vorzulegender Schnitte festgelegt.

#### **6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)**

Die Fläche für eine Umspannstation ist im Lageplan des Bebauungsplanes ausgewiesen.

#### **7. Öllagerung (9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Im Bereich des Wasserschutzgebietes „Hirrlinger Mühlen“ der Starzel-Eyach-Gruppe ist die Lagerung von Öl nur innerhalb der Gebäude (Kellerlagerung) und außerhalb des Erdreiches zugelassen. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zusätzlich einzuhalten.

#### **8. Eingrünung von Grundstücken (9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Für die Grundstücke südlich der Riedholzstraße ist pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Hochstammbaum zu pflanzen und im Bedarfsfall nachzupflanzen. Die Wahl der Baumart steht dem jeweiligen Grundstückseigentümer frei.

# Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühl II Änderung“ in Starzach, Ortsteil Wachendorf

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherige örtliche Bauvorschriften in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

## RECHTSGRUNDLAGE

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 S. 99.

### 1.0 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

#### 1.1 Dachform:

Alle Dachformen sind zulässig.

#### 1.2. Dachneigung:

Die Dachneigung muss bei geneigten Dächern zwischen 28-33° betragen. Bei den Dachaufbauten ist eine geringere Dachneigung zulässig.

#### 1.3 Dachaufbauten

Schleppgauben und Giebelgauben sind pro Dachseite nur bis zur Hälfte der Gebäudelänge 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 zulässig, sie dürfen 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Querhäuser sind nur bis zu 50% der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen nicht mehr als 80% der Dachfläche betragen und bei Aufständigung die Dachfläche (nicht die Attika) um max. 1m überragen.

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

#### **1.4 Dachmaterialien**

Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonziegel und Dachsteine in naturrot, braun, anthrazit und schwarz zulässig, glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

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

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

#### **1.5. Gebäudeaußenflächen:**

Die Außenflächen der Gebäude sind in Materialien- und Farbgebung so auszuführen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Auffallende grelle Farben sind nicht zulässig.

#### **2. Garagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)**

Garagen und überdachte Stellplätze als Anbauten oder in sonstiger oberirdischer Verbindung mit dem Hauptgebäude sind bis auf 1,50 m Tiefe auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Ein Stauraum von 5,00 m gemessen von der Straßengrenze ist einzuhalten. Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen sind, soweit sie über dem Gelände sichtbar werden, in Form- und Material- und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

Die Festsetzungen der Dachform, der Dachneigung und der Dachmaterialien gelten auch bei Garagen und Stellplätzen.

#### **3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)**

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen aus Holz, Eisen oder Naturhecken bis max. 1,00 m (einschließlich Sockel) zulässig.

Drahtzäune sind entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur in Verbindung mit lebenden Einfriedungen zulässig.

#### **4. Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1. Ziffer 3 LBO)**

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Das Gelände ist mit einer Neigung von 1:2 bis auf einen Abstand von 3,00 m gemessen von der Grundstücksgrenze zu verziehen.

Änderung des Bebauungsplanes „Brühl II 2.Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren  
Textliche Festsetzungen „Brühl II 2.Änderung“ in der Fassung vom 29.06.2017 (Entwurf)

## **5. Versorgungsflächen**

Die Fläche für eine Umspannstation ist im Lageplan des Bebauungsplanes ausgewiesen.

## **6. Öllagerung**

Im Bereich des Wasserschutzgebietes „Hirrlinger Mühlen“ der Starzel-Eyach-Gruppe ist die Lagerung von Öl nur innerhalb der Gebäude (Kellerlagerung) und außerhalb des Erdreiches zugelassen. Die entsprechende Rechtsverordnung ist einzuhalten.

Rottenburg a.N. den 29.06.2017

Starzach, den 29.06.2017

Paul Gauss

Thomas Noé  
Bürgermeister