Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt Az: 621.41	Vorlage Nr. 79 / 2017
Gemeinderat	zu TOP 7 öffentlich
- **Drucksache** [X]	zur Sitzung am 23. Oktober 2017
- **Tischvorlage** [ ]	

Betrifft:

Aufstellung eines Bebauungsplanes "Brühl III" im Ortsteil Wachendorf

- Wechsel zum Verfahren nach § 13 b BauGB durch neuen Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache –

Anlagen:

- Entwurf der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie Begründung zum Bebauungsplan "Brühl III", je Stand 12.10.2017
- Bebauungsplanentwurf mit § 13 b BauGB Stand 12.10.2017

Datum	**Bürgermeister**	**Hauptamt**
12. Oktober 2017	Thomas Noé	Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 25.09.2017 erfolgte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühl III" der Aufstellungsbeschluss im Verfahren nach § 2 (1) Baugesetzbuch, der Beschluss zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Auf die Drucksache 60/2017 wird ergänzend verwiesen.

Die bisherige überbaubare Fläche (Baufenster) betrug gemäß dem bisherigen Plan 10.600 m². Seitens der Verwaltung wurde daher geprüft, ob auch

ein Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB möglich wäre.

Dieses Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne ist seit Mai 2017 durch die Novelle des Baugesetzbuches ermöglicht worden. Bebauungspläne, deren Geltungsbereich im Außenbereich liegt und deren Fläche geringer als 10.000 m² ist, können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Wie die Fläche zu berechnen ist, wurde durch eine Information des kommunalen Landesverbands kreisangehöriger Städte und Gemeinden mit Datum vom 29.08.2017 definiert. Der Vorteil liegt darin, dass der Flächennutzungsplan erst nach Satzungsbeschluss fortgeschrieben wird.

Konkret für Brühl III bedeutet dies, dass kein Flächentausch vom Gebiet Lindenäcker an der Hirrlinger Straße in Wachendorf für das Gebiet des Bebauungsplans „Brühl III" notwendig wäre.

Dem Gemeinderat wird von Verwaltungsseite vorgeschlagen, das bisherigen gewählten Verfahren samt einem notwendigen Flächentausch bzgl. des Flächennutzungsplanes nicht weiter zu verfolgen und einen neuen Aufstellungsbeschluss für das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB zu fassen.

Für die letztere Variante hat das Ingenieurbüro Gauss und Lörcher aus Rottenburg am Neckar bereits eine Anpassung der überbaubaren Flächen (Baufenster) im Bebauungsplan vorgenommen und es würde sich eine überbaubare Fläche von 9.941 m² ergeben.

Für die textlichen Festsetzungen schlägt die Verwaltung eine Änderung dahingehend vor, dass Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden können.

Unter Hinweis auf eine eingegangene Anfrage in dieser Angelegenheit wird angemerkt, dass im Bereich der öffentlichen Fläche vor dem Wohnhaus Bahnweg 6 eine Anpassung bzw. Klarstellung der Planung dahingehend erfolgt, dass dort eine öffentliche Verkehrsfläche und keine Wohnfläche ausgewiesen wird. Dadurch wird die Zufahrt für das Gebäude Bahnweg 6 sowie den neuen Bauplatz auf der gegenüberliegenden Fläche gewährleistet. Der bisher in diesem Bereich vorhandene Gehweg bleibt erhalten.

Für den Fall, dass der Gemeinderat dem Verwaltungsvorschlag folgt, einen Aufstellungsbeschluss nach § 13 b BauGB zu fassen, so hätte dies zur Konsequenz, dass gleichzeitig ein Beschluss zur Offenlage erfolgen muss, damit die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der Bürgerbeteiligung mit den neuen angepassten Planunterlagen gem. 13 b BauGB seitens der Verwaltung erfolgen kann. In diesem Fall würde auch die Umweltprüfung geringer ausfallen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Beim bisherigen Bebauungsplanentwurf war das Ziel verfolgt worden, möglichst großzügige Baufenster anzubieten, um so eine entsprechende Bebauung zu ermöglichen, wie sie, vor allem in ländlicheren Gegenden wie Starzach, durch die Bauinteressenten gewünscht wird. Dies auch mit dem Hintergrund, dass anhand der eingehenden Baugesuche ersichtlich wird, dass immer häufiger auf ein Untergeschoss verzichtet und ein altersgerechtes (ebenerdiges) Bauen präferiert wird, was zumeist eine größere Gebäudegrundfläche erfordert. Mit der geringfügigen Änderung einzelner Baufenster wird aus Sicht der Verwaltung dieses Ziel nach wie vor verfolgt und den Bauwilligen eine sinnvolle Bebauung ermöglicht.

Seitens der Verwaltung ergeht daher folgender

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl III" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB und das bisherige Verfahren zu beenden.

2. Der Gemeinderat beschließt die Offenlage für das Verfahren nach § 13 b BauGB auf Basis der neuen Planunterlagen mit angepassten Planunterlagen und Anpassung der textlichen Festsetzungen.

3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Erforderliche zu veranlassen.

Gemeinde Starzach

Landkreis Tübingen

Begründung zum Bebauungsplan

„Brühl III“ in Starzach-Wachendorf (Vorentwurf)

Stand: 12.10.2017

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

Begründung zum Bebauungsplan „Brühl III“ in Starzach-Wachendorf

1.0 Erfordernis der Planung

Mittlerweile sind in Wachendorf fast alle kommunalen Flächen verkauft, so dass die Ausweisung von kommunalen Bauflächen im Ortsteil Wachendorf voranzutreiben ist. Das Gebiet "Brühl III" ist in den Fokus einer möglichen Baulandentwicklung gerückt. Weil sich diese Fläche für eine sinnvolle innerörtliche Entwicklung für den Ortsteil Wachendorf anbietet.
Gerade im Hinblick auf die zeitnahe Bereitstellung von kommunalen Baugebietsflächen bzw. der Vermeidung von weiteren privaten Baulücken und der damit besseren Innenentwicklung, sowie im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen, die die Gemeindeverwaltung für den Ortsteil Wachendorf erhält, ist die Entwicklung des Baugebiets "Brühl III" notwendig.

2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet wird im nördlichen Bereich aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der überwiegende Teil im südlichen Bereich muss durch eine Fortschreibung aufgenommen werden. Das Aufstellungsverfahren richtet sich nach § 13 b BauGB. Hiernach kann ein Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich auch Fläche im Außenbereich umfasst und dessen überbaubare Fläche weniger als 10.000 m³ beträgt im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist bei dem Verfahren nach § 13 b BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.0 Beschreibung des Planbereichs

Der Geltungsbereich erstreckt sich fast ausschließlich auf die Flurstücke 2952 (neu) und 2953 (neu) der Gemarkung Wachendorf. Es wird im nördlichen Bereich durch die Bebauung der Albstraße, im östlichen Bereich durch den Bahnweg und die Wohngebäude an der Brunnenstraße begrenzt. In südliche Richtung wird der Geltungsbereich durch einen bestehenden Wirtschaftsweg mit der Flurstücknummer 2950 (neu) begrenzt und in westlicher Richtung ebenfalls durch diesen bestehenden Wirtschaftsweg sowie Grundstücke an der Höfendorfer Straße.

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, d.h. der Bereich stellt teilweise bebaute Ortslage im Sinne von § 34 BauGB oder Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

5.0 Erschließung

Bei der Erschließung wird beabsichtigt, so wenig Straßenfläche wie möglich herzustellen. Außerdem erfolgt ein Anschluss an bereits bestehende Straßen im westlichen Bereich an der Höfendorfer Straße und im östlichen Bereich an den Bahnweg.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bei der Unzulässigkeit von Vorhaben werden ergänzt: Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Diese baulichen Anlagen sind bei der geringen Größe des Geltungsbereichs unangebracht.

6.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie Festzungen zur maximalen Traufhöhe, maximalen Firsthöhe je nach Dachform und über die Dachneigung definiert.

Der Staffelung der maximalen Gebäudehöhen liegt zu Grunde, dass ein einheitliches Maß der baulichen Anlagen über den Höhenverlauf des gesamten Geltungsbereichs innerhalb der Baufelder entsteht und dadurch zur städtebaulichen Ordnung beiträgt.

Die oben aufgeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen somit dem Bauherrn/Architekten einen ausreichend definierten bebaubaren Raum zur Gestaltung.

Die überbaubaren Flächen werden überall, wo dies sinnvoll und möglich ist, auf 2,50 an den Straßenraum herangerückt, um einen möglichst großen Bereich für Bebauungen anbieten zu können.

7.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen sind nur bis zu einem umbauten Raum von 60 m³ zulässig, da dieses Maß ausreichend dem Nutzungszweck des Baugrundstückes dient um beispielsweise Geräte zur Bewirtschaftung von Grünflächen außerhalb des Wohngebäudes unterzubringen.

Die getroffenen Vorgaben für Stellplätze sollen dafür sorgen, dass die verhältnismäßig hohe Anzahl von Personenkraftwagen, wie Sie im ländlichen Raum üblich ist, auf den Grundstücken und nicht im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden muss. Garagen, Carports und Stellplätze können auch außerhalb des Baufensters erstellt werden.

8.0 Parkplätze

Um dem Wohngebiet ein gewisses Maß an öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung zu stellen sind auf dem zentralen Platz im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs 8 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

11.0 Pflanzgebot und Pflanzerhaltung

Das im Plan festgesetzte Pflanzgebot soll die städtebauliche Idee unterstützen und wird deshalb entlang der Blickachse vom Schloss in Richtung Landschaft, den Fußweg begleitend, festgesetzt.

13.0 Festsetzungen hinsichtlich der Dachform

Um den Bauherren eine große Freiheit bei der Auswahl von Haustypologien bieten zu können wurde neben den Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch die Bebauung mit Reihenhäusern zugelassen.

14.0 Dachaufbauten

Die festgesetzten Abstandsflächen von Dachaufbauten von First und Traufe sowie vom Ortgang sollen gewährleisten dass die entstehenden Bauten sich harmonisch also in ihren baulichen Dimensionen und Verhältnissen einfügen.

Gleiches gilt für die Festsetzungen Dacheinschnitte und für Querhäuser.

Gleiches gilt für die getroffenen Festsetzungen für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Flachdächer sind zu begrünen um ein zusätzliches Rückhalten von anfallendem Niederschlagswasser zu erwirken.

Aufgestellt:

Starzach-Wachendorf, den 12.10.2017

Thomas Noé

Bürgermeister

Rottenburg, den 12.10.2017

Fabian Gauss

Gauss+Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH

Landkreis Tübingen

Gemeinde Starzach

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften "Brühl III" in Starzach- Wachendorf – (Vorentwurf)

Stand: 12.10.2017

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 „Brühl III“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der in der aktuell gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der in der aktuell gültigen Fassung.

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 Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- 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, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze müssen im Bereich der privaten Grundstücksfläche erstellt werden.

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.

7.1 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 Pufferung 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.

7.2 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.

7.3 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 ≥ 80°) zu verwenden.

7.4 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 aufgrund des Wasserschutzgebiets Hirrlinger Mühlen nicht zulässig und dürfen nicht an den Schmutz- oder Regenwasserkanal angeschlossen werden. Untergeschosse sind als wasserdichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

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

HIER ERGEBNIS DR. EICHLER ERGÄNZEN

9. 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.

10. Umweltbelange

Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung von dem Büro HPC AG vom XX.XX.2017 sind zu beachten.

HIER ERGEBNIS DR. EICHLER ERGÄNZEN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BRÜHL III“

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der aktuell gültigen Fassung.

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 Fürst 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 alle Dachformen und Firstrichtungen

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 müssen vom First und der Traufe einen Abstand von mindestens 1,0 m (in der Dachfläche gemessen) und vom Ortgang mindestens 1,0 m einhalten.

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

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

Für Nebengebäude, Garagen und Carports gilt, dass sollte die selbe Dachform gewählt werden wie beim Wohngebäude, dass die Dachgestaltung genau gleich bzgl. der Dachneigung, Dachfarbe oder Begrünung zu sein hat.

Auf Nebengebäuden sind Dachaufbauten zulässig.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn Sie zum First und zur Traufe 0,5 m und den Giebelwänden mindestens 0,5 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 seitlich nicht über die Dachfläche hinausragen und bei Aufständerung die Dachfläche (nicht Attika) um max. 1 m überragen. Diese Anlagen müssen vor der äußeren Begrenzung des Flachdaches einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

3. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

Da Einfriedungen in ihrer Gestaltungsweise sehr verschieden ausfallen können, wird hier eine Unterscheidung bzgl. der zulässigen Höhe je nach Einfriedungsart getroffen:

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,00 m: Steinmauer, Betonmauer, Gabione und ähnliche massive blickundurchlässige Konstruktionen.

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,20 m: Holzlattenzaun, Staketenzaun, Einstabmattenzaun, Doppelstabmattenzaun, Gittermattenzaun, Industriezaun.

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,60 m: Sichtschutzzaun, Hecken, Sträucher.

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 Geländeveränderungen 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 (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Splittbeläge oder wasserdurchlässigem Pflaster).

Zur Rückhaltung und Pufferung 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 m²	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)
Bäume	**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**
Sträucher	**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 rubriginosa	**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

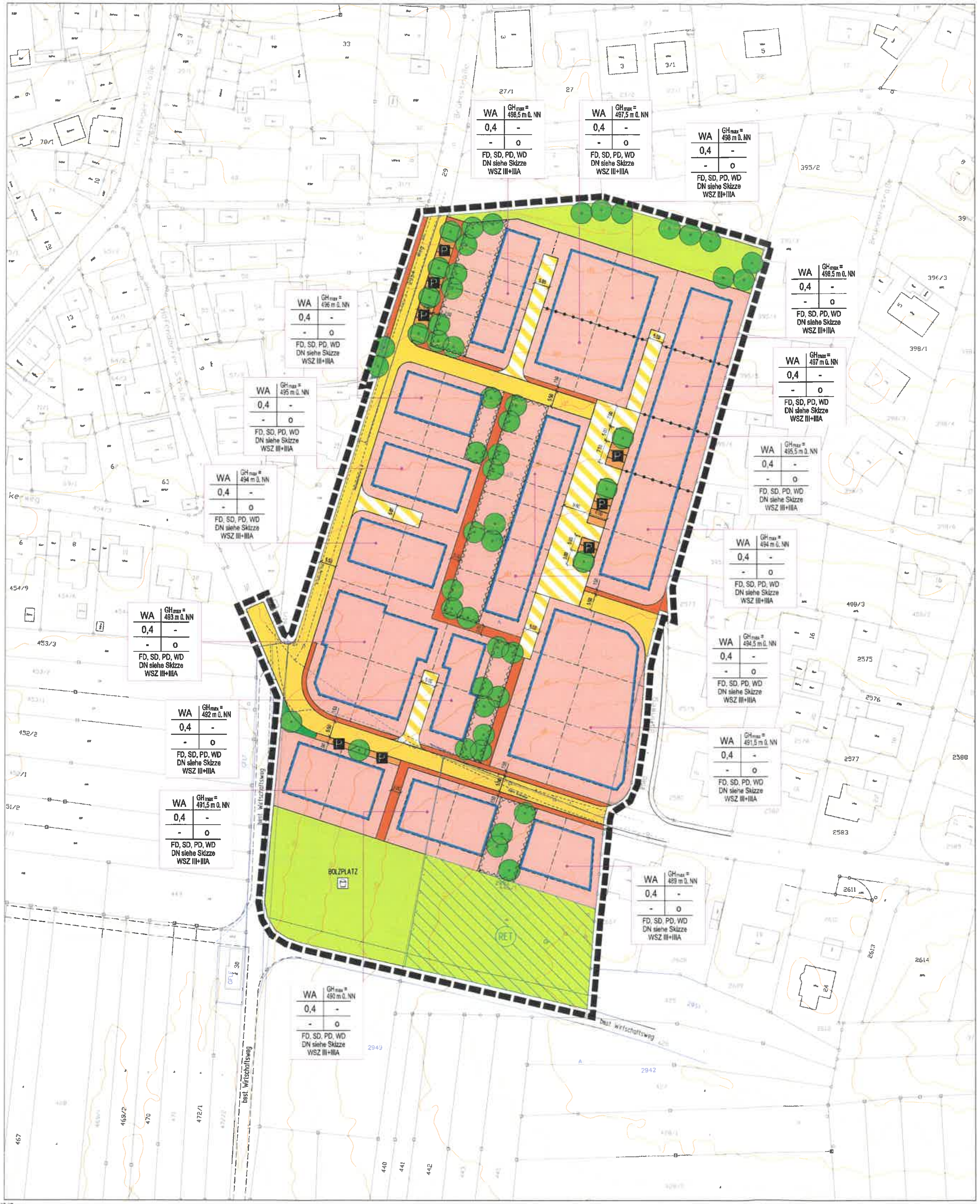
Es wird darauf hingewiesen, dass viele Pflanzenteile toxische und allergene Stoffe enthalten, die ggf. zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen bei Mensch und Tier führen können. Es wird empfohlen vor der endgültigen Pflanzenauswahl fachkundigen Rat einzuholen.

V VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	vom 25. 09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am 29. 09.2017
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	am 25. 09.2017
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 12.10.2017	Rottenburg, den 12.10.2017	Starzach, den 12.10.2017
Fabian Gauss, M.Eng. Stadtplaner Gauss+Lörcher Ingenieurtechnik GmbH	Dr. Barbara Eichler HPC AG	Thomas Noé Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

2.) Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Erläuterung	Nutzungsschablone		Erläuterung
Art der baulichen Nutzung	WA	GH_{max} = 498 m ü. NN	Höhe baulicher Anlagen (max. Gebäudehöhe)
Grundflächenzahl	0,4	-	
	-	o	Bauweise
	FD, SD, PD, WD DN siehe Skizze WSZ III+IIIA		Dachform Dachneigung Wasserschutzzone III+IIIA (Wasserschutzgebiet "Hirrlinger Mühlen")

3.) Bauweise, Baugrenzen

o - offene Bauweise

Baugrenze

4.) Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche: Straße

öffentliche Verkehrsfläche: besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg

öffentliche Verkehrsfläche: Parkplätze

5.) Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot Baum, Anpflanzung von Bäumen

6.) Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

7.) Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

mögliche Grundstücksgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

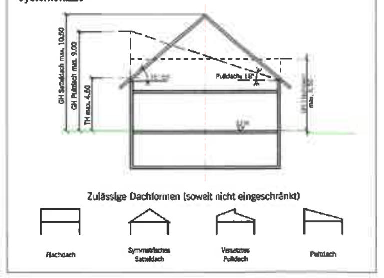
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Katastergrundkarte Stand: 2016

Bestand Flurbereinigung Stand: 09.2017

Höhenlinien

Systemskizze



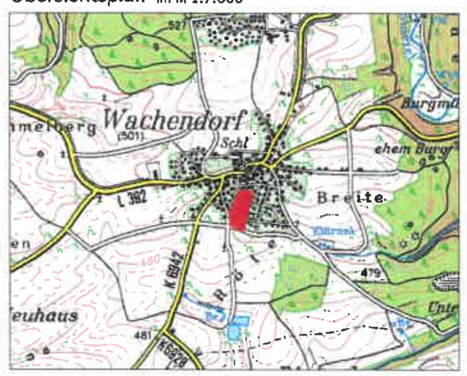
Fläche:	ca. 2,87 ha
Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat: § 2 (1) BauGB	00.00.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 (1) BauGB	00.00.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: § 3 (1) BauGB	00.00.2007 bis 00.00.2007
Frühzeitige Beteiligung der Behörden: § 4 (1) BauGB	00.00.2007 bis 00.00.2007
Abstimmung mit Nachbargemeinden: § 2 (2) BauGB	00.00.2007
Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat: § 3 (2) BauGB	00.00.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 3 (2) BauGB	00.00.2007
Öffentliche Auslegung: § 3 (2) BauGB	00.00.2007 bis 00.00.2007
Beteiligung der Behörden: § 4 (2) BauGB	00.00.2007 bis 00.00.2007
Beschluss erneute Öffentl. Auslegung: § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB	00.00.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Öffentl. Auslegung: § 3 (2) BauGB	00.00.2007
Erneute Öffentliche Auslegung: § 3 (2) BauGB	00.00.2007
Erneute Beteiligung der Behörden: § 4 (2) BauGB	00.00.2007
Stellungnahmen wurden von verschiedenen Behörden vorgebracht.	
Entscheidung über vorgebrachte Stellungnahmen:	00.00.2007
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes: § 10 (1) BauGB	00.00.2007
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 LBO	00.00.2007
Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes: § 10 BauGB	00.00.2007
Öffentliche Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschriften: § 10 BauGB	00.00.2007
Inkrafttreten des Bebauungsplanes: § 10 BauGB	00.00.2007
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften: § 74 LBO	00.00.2007
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.	

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.2007 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 00.00.2007 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Thomas Noé
Bürgermeister

Starzach, den

Übersichtsplan im M 1:7.000



GEMEINDE STARZACH

Bebauungsplan (Entwurf)

"Brühl III" in Wachendorf

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 Meter
M 1:500

Plan Nr.	Bearbeiter:	Planfassung vom:
1	FG/Tra	12.10.2017

NORD

GAUSS + LÖRCHER
Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30 72108 Rottenburg
Telefon (07472) 96710 Telefax (07472) 967140
tiefbau@gaussloercher.de
www.gaussloercher.de