

**Gemeinde Starzach  
Landkreis Tübingen**

**Bebauungsplan „Schloss Weitenburg 1. Änderung“  
Ortsteil Sulzau**

**Begründung**

**VORENTWURF**

Bild wird noch eingefügt

Stand: 16.07.2020



**GAUSS Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 96 71-0  
[gauss-ingenieurtechnik.de](http://gauss-ingenieurtechnik.de)

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan „Schloss Weitenburg 1. Änderung“**

#### **1.0 Erfordernis der Planänderung**

Das Plangebiet entspricht dem zur Burg „Schloss Weitenburg“ gehörenden „Gutshof“ und befindet sich im Eigentum der Familie von Raßler. Der Bebauungsplan Schloss Weitenburg wurde im Jahr 2003 aufgestellt und am 25. Juni 2004 rechtskräftig (vgl. beigefügten zeichnerischen Teil vom 08.09.2003)

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den zeitgemäßen Ansprüchen in den Bereichen Wohnen, Handwerk und Gewerbe gerecht zu werden und die Nutzungsmöglichkeiten flexibler auszugestalten. Gleichzeitig soll die zukünftige Bebauung und wirtschaftliche Struktur mit der umgebenden Landschaft und Nutzung im Einklang stehen. Es wird bezweckt, eine maßvolle Weiterentwicklung zuzulassen.

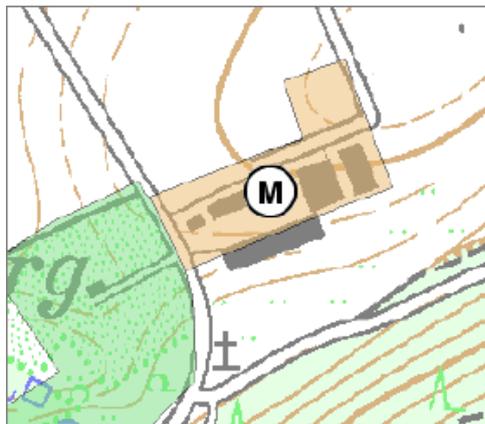
Durch die geplante (Teil-) Änderung der bisherigen Nutzung in Wohn-, Dorf- und Mischgebiet, würde diese gewünschte Entwicklung ermöglicht. Sie stellt sowohl die Basis dar, das Gebiet als Wirtschaftsstandort zu stärken, indem neue Arbeitsplätze geschaffen werden können, als auch den Tourismusbereich auszubauen, insbesondere im Hinblick auf das benachbarte – unter Denkmalschutz stehende - Schloss Weitenburg. Von diesem Konglomerat kann die gesamte Region profitieren.

Um die Entwicklung dieses Standortes zu hat der Gemeinderat der Gemeinde Starzach am    .   .2020 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

#### **2.0 Örtliche Planungen**

##### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a. N. / Hirrlingen / Neustetten / Starzach ist ein Teil der zu überplanenden Fläche als bestehendes Mischgebiet ausgewiesen.



#### **3.0 Beschreibung des Planbereichs**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf etwa 500 m Höhe im Oberen Neckartal, am Rande der bewaldeten Abbrüche. Neckartal und Randbereiche sind als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz gestellt.

Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück 206 und umfasst eine Fläche von etwa 2,8 ha. Er befindet sich östlich der Burg „Schloss Weitenburg“. Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird das Gebiet in starker Hanglage durch Wald begrenzt.

Der Geltungsbereich ist weitestgehend bebaut, jedoch befinden sich an einigen Stellen noch unbebaute Flächen.

#### **4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet gibt es den rechtsgültigen Bebauungsplan „Schloss Weitenburg“ (rechtskräftig mit 25.06.2004). Dieser weist das Gebiet als Sondergebiet aus.

Das Gebiet ist im Westen und im Süden vom Landschaftsschutzgebiet Oberes Neckartal umgeben.

#### **5.0 Erschließung**

Die äußere Verkehrserschließung zum Gebiet ist gewährleistet.

#### **6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als

- allgemeines Wohngebiet (WA),
- Dorfgebiet (MD) und
- Mischgebiet (MI)

ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung soll eine sinnvolle Verflechtung von Wohnen mit dörflichen (Wirtschaft-)Strukturen ermöglicht werden. Damit stehen diese Nutzungsarten mit der bisherigen Ausweisung als Sondergebiet nicht im Widerspruch; vielmehr lassen die geplanten Nutzungsarten eine flexible Entwicklung für Wohnen, Handwerk und Gewerbe zu, die sich optimal in das landschaftliche Gefüge integrieren können.

##### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie Festsetzungen zu Traufhöhe und maximalen Gebäudehöhe definiert.

Eine Beschränkung der maximalen Gebäude- und Traufhöhen soll gewährleisten, dass Neubauten mit dem Landschaftsbild harmonisieren.

##### **6.3 Bauweise**

Die Bauweise ist als offen ausgewiesen.

#### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Das Baufenster entspricht zum größten Teil dem des bestehenden Bebauungsplans. Nur im Südosten wird das Baufenster erweitert, da das ausgewiesene Mischgebiet im Süden bis an den Geltungsbereich grenzt. Hier ist vom bebaubaren Grundstück zum angrenzenden Wald im Süden ein entsprechender Abstand (von 30 m) gewählt. Damit bleibt an dieser Stelle der Waldabstand erhalten.

##### **6.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen, Lagerplätze usw. sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erlauben, unterstreicht das Bestreben der Flexibilität. Es setzt voraus, dass es keine nachbarschaftsrechtlichen Bedenken gibt.

## **6.6 Private Grünflächen**

Im Bebauungsplan ist die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt.

## **6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **6.7.1 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken**

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden, aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

### **6.7.2 Erdaushub / Bodenschutz**

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschleppen 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.

Damit sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden.

### **6.7.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**

Um möglichst wenig in die Natur und deren Lebewesen einzugreifen sind für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Für Straßen-, Gehweg- und Hofbeleuchtung sind außerdem asymmetrische Planflächenstrahler (Abblendwinkel  $\geq 80^\circ$ ) zu verwenden.

### **6.7.4 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers dürfen keine unbeschichteten Metalle verwendet werden, um Auswaschungen von den Metallen zu vermeiden. Beschichtete Materialien können verwendet werden

### **6.7.5 Artenschutz**

[Wird im weiteren Verfahren erstellt und dann eingearbeitet.]

## **6.8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Norden und Osten entlang des ausgewiesenen Mischgebietes werden Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff teilweise ausgeglichen werden soll. Dieses Pflanzgebot dient der Eingrünung und der Einbindung des Gebietes in die landschaftliche Umgebung. Für die Anpflanzungen sind Pflanzempfehlungen heimischer und standortgerechter Arten beigefügt.

Für die Anpflanzung und Erhaltung der Bäume und Sträucher ist der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig. Abgängige Pflanzen sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Dies gewährleistet, dass das Ausgleichskonzept nachhaltig umgesetzt werden kann.

## **7.0 Örtliche Bauvorschriften**

### **7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Mit der Gestaltung der baulichen Anlagen soll ein einheitliches Erscheinungsbild - im Einklang mit der unter Landschaftsschutz stehenden Umgebung – erreicht werden. Es werden insbesondere Dacheindeckungen, Dachformen und –neigungen und die Fassadengestaltung geregelt.

Die weiteren Festsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone.

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

Die Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Nutzung sind zulässig.

### **7.2 Außenantennen**

Im Hinblick auf ein harmonisches Erscheinungsbild ist maximal eine Antenne pro Wohneinheit erlaubt.

### **7.3 Niederspannungsfreileitungen**

Zeitgemäß müssen alle Niederspannungsleitungen erdverlegt werden.

### **7.4 Gestaltung und Höhenlage der Grundstücke**

Zur Erhaltung eines insgesamt harmonischen Erscheinungsbildes, ist das Gelände auf das Niveau der Nachbargrundstücke zu verzeihen. Bei Grenzmauern ist eine Höhenveränderung bis maximal 1,00 m zum Nachbargelände erlaubt. Die Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

Überschüssiger Oberboden ist auf dem Baugrundstück einzubauen.

### **7.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.**

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

Mit diesen Festsetzungen soll auch die mit der Neubebauung verbundene Versiegelung ausgeglichen werden.

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden.

### **7.6 Ordnungswidrigkeiten**

Zur besseren Umsetzung der Rechtsvorschriften werden diese mit einem Bußgeld bewehrt.

Starzach, den \_\_.\_\_.2020

Rottenburg, den \_\_.\_\_.2020

Thomas Noé  
Bürgermeister

Fabian Gauss  
GAUSS  
Ingenieurtechnik GmbH