

**Gemeinde Starzach  
Landkreis Tübingen**

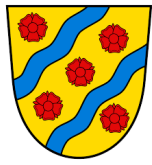
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schreinerei Volk“  
Starzach – Ortsteil Felldorf**

## **Textliche Festsetzungen**

**ENTWURF**

Stand: 16.09.2020





SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)  
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN "SCHREINEREI VOLK"  
GEMEINDE STARZACH, ORTSTEIL FELLDORF  
LANDKREIS TÜBINGEN

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Schreinerei Volk“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schreinerei Volk“ in der Gemeinde Starzach

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 6 BauNVO

#### 1.1 Mischgebiet (MI) § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß Planeintrag (MI). Es gilt § 6 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

#### **Zulässig sind, gemäß Abs. 2 Nr. 4:**

- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, hier: Lagerhalle

#### **Nicht zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten gemäß Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3.

## **2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO**

### **2.1 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO**

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Die maximale Gebäudehöhe (oberste Dachbegrenzung) darf den in der Planzeichnung (zeichnerische Teil) eingetragenen Wert nicht übersteigen.

## **3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

### **Nebenanlagen**

Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ein Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche muss eingehalten werden.

### **Garagen und Stellplätze § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO**

Garagen und überdachte Stellplätze als Anbauten oder in sonstiger oberirdischer Verbindung mit dem Hauptgebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ein Stauraum von 5,00 m gemessen von der hinteren Straßenbegrenzung ist nur in dem Fall nicht einzuhalten, wenn das Fahrzeug zum Öffnen des Tores nicht auf der Straße halten muss.

Ansonsten ist der Stauraum von 5,0 m weiterhin einzuhalten.

Mehrere zusammenhängende bzw. 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.

## **6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO**

Die nicht überbaubare Fläche ist gärtnerisch anzulegen. Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind ausnahmslos nicht zulässig.

## **7. Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Die Grundstückseigentümer haben die für die Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen unentgeltlich auf dem Baugrundstück zu dulden.

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

### **8.1 Grundwasserschutz**

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung (einschließlich Dachrinnen und Fallrohre) kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink (incl. Titanzink), Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden.

### **8.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück**

Die Zufahrten zum Gebäude sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Das Oberflächenwasser des Baugrundstücks darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

### **8.3 Bodenschutz**

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

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.

### **8.4 Artenschutz**

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem, UV-freiem Lichtspektrum (z.B. warmweiße LED-Leuchten) oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden.

Für Fledermäuse und Brutvögel sind Quartiere bzw. Nisthilfen in Form geeigneter Kästen bereit zu stellen:

4 Fledermauskästen (Spaltenkästen)

2 Nistkästen für Vögel mit Durchmesser Einflugloch = 26 mm

2 Nistkästen für Vögel mit Durchmesser Einflugloch = 32 mm

2 Nistkästen für Vögel mit Durchmesser Einflugloch = 45 mm

Die Kästen sind unmittelbar nach in Kraft treten des Bebauungsplans, vor Beginn der nächsten Aktivitätszeit von Fledermäusen bzw. Brutsaison von Vögeln anzubringen. Die Kästen sind soweit möglich im Umfeld des Plangebiets anzubringen; die Standorte sind zu dokumentieren.

**9. Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf dem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Baum pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen und zu erhalten, davon mindestens ein hochstämmiger Obstbaum.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **HINWEISE**

#### **1.0 Bodenfunde**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

#### **2.0 Baugrund**

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

#### **3.0 Merkblatt zu neuen Baumstandorten**

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

#### **4.0 Landwirtschaft**

Das Baugebiet "Schreinerei Volk" liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

#### **5.0 Einbauten (Rückstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen**

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z.B. Grunddienstbarkeiten sichern.

#### **6.0 Artenschutz**

Die Entnahme von Bäumen und Sträuchern ist nur innerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar zulässig.

## PFLANZLISTE

### Obstbäume

#### Äpfel:

Blauacher Wädenswil  
 Börtlinger Weinapfel  
 Gehrers Rambour  
 Goldrenette von Blenheim  
 Öhringer Blutstreifling  
 Ontario  
 Redfree  
 Remo  
 Rewena  
 Rheinischer Bohnapfel  
 Schweizer Orangen  
 Welschisner

#### Birnen:

Bayerische Weinbirne  
 Kirchensaller Mostbirne  
 Metzger Bratbirne  
 Palmischbirne  
 Schweizer Wasserbirne

#### Zwetschgen:

Wangenheims  
 Frühzwetschge  
 Hauszwetschge  
 Nancy-Mirabelle

#### Walnüsse:

Sämlinge oder  
 Veredlungen (kleinerer  
 Wuchs)

### Weitere Laubbäume:

Acer campestre  
 Carpinus betulus  
 Fagus sylvatica  
 Fraxinus excelsior  
 Quercus robur  
 Quercus petraea

Feldahorn  
 Hainbuche  
 Rotbuche  
 Esche  
 Stieleiche  
 Traubeneiche

### Sträucher

Corylus avellana  
 Cornus sanguinea  
 Ligustrum vulgare  
 Prunus avium  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina  
 Viburnum lantana

Hasel  
 Roter Hartriegel  
 Liguster  
 Vogelkirsche  
 Schlehe  
 Hundsrose  
 Wolliger Schneeball

Es sind 2x verpflanzte Gehölze zu verwenden. Bäume sind in der Mindestqualität Stammumfang 18/20 cm zu verwenden. Auf Böschungen soll eine Saatmenge von 20g/m<sup>2</sup> eingesetzt werden, um die Böschungen zu stabilisieren; ansonsten 10g/m<sup>2</sup>.

Starzach, den .....

Rottenburg, den .....

Noé  
 Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.  
 Stadtplaner