

**Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen**

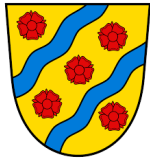
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schreinerei Volk“
Starzach – Ortsteil Felldorf**

Begründung

ENTWURF

Stand: 16.09.2020





SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
BEGRÜNDUNG VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN "SCHREINEREI VOLK"
GEMEINDE STARZACH, ORTSTEIL FELLDORF
LANDKREIS TÜBINGEN

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Seitens der Schreinerei Volk besteht die Notwendigkeit den Betrieb auf dem ausgewiesenen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in Form einer Lagehalle zu erweitern. Der Betrieb befindet sich gegenüber dem Geltungsbereich auf der anderen Straßenseite.

Um die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Starzach zu fördern und um Arbeitsplätze zu schaffen, aber vor allem auch am Ort zu halten, ist eine Entwicklung dieses Bereichs erforderlich.

Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, eine geordnete und angemessene städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine maßvolle Entwicklung des Geländes herbeizuführen.

2.0 Übergeordnete Vorgaben

Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb grenzt der kleine Planbereich an einen regionalen Grünzug. Nach der Raumnutzungskarte ist eine eindeutige Zuordnung jedoch nicht möglich.

Weiter grenzt der Bereich an ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie an ein Gebiet für Bodenerhaltung.

Mit einer Größe des Planbereichs von 439 m² wird nur wenig Fläche in Anspruch genommen.

Nach Abwägung des regionalplanerischen Grundsatzes wird vor dem Hintergrund der unter Ziffer 1 genannten Gründe, der Entwicklung dieser kleinen Fläche Vorrang gegeben.

3.0 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche aus. In dem zu erarbeitenden Bebauungsplan soll der Bereich entsprechend der angrenzenden, bereits bebauten Flächen, als Mischgebiet, für eine Lagerhalle ausgewiesen werden.

4.0 Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 439 m². Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2030/1.

5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, der Bereich stellt Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“ (WSG-Nr. 416.012). Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotop sind nicht betroffen.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung von Schmutzwasser kann über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgen, ist jedoch aufgrund der Nutzung als Lagerhalle nur in einem sehr geringen Umfang erforderlich.

Zusätzlich müssen zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück Zisternen hergestellt und dauerhaft erhalten werden.

6.3 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Mischgebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

7.0 Arten- und Biotopschutz

Der besondere Artenschutz wurde im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt. Grundlage bildete die Einschätzung des Habitatpotenzials, unter Einbeziehung der beiden vorab gefälltten Bäume.

Geschützte Biotop sind nicht von der Planung betroffen.

8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Mischgebiet ausgewiesen, innerhalb des Geltungsbereiches soll eine Lagerhalle für die bestehende Schreinerei gebaut werden. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie Festzungen zu maximalen Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung definiert.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der bestehenden Bebauung in der Mühringer Straße und den Anforderungen der Schreinerei.

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

8.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Höhe definiert.

8.4 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

8.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, sie ist ausreichend bemessen und lässt eine zeitgemäße Bebauung zu.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche soll gärtnerisch angelegt werden und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie dient der Eingrünung des Grundstücks.

8.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen sind nur bis zu einem umbauten Raum von 60 m³ zulässig. Dieses Maß ist ausreichend und wird dem Nutzungszweck des Baugrundstücks gerecht. Einrichtungen dieser Art müssen mindestens einen Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

8.7 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Dorfbild gewährleistet ist.

8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.8.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers müssen Auswaschungen von Metallen vermieden werden.

8.8.2 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.

8.9 Pflanzgebote

Es wird festgesetzt, dass auf dem Baugrundstück pro angefangene 300 m² mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Aus der Lage des Baufensters ergibt sich, dass die Bäume am südlichen Rand des Grundstücks gepflanzt werden. Sie dienen der Eingrünung und dem Überleiten in die freie Landschaft.

9.0 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachformen leiten sich an den zu erwartenden Nutzungen im Geltungsbereich ab.

9.2 Dacheindeckung

Beim Dachdeckungsmaterial sind keine reflektierenden Materialien zulässig, damit die Fernwirksamkeit nicht beeinträchtigt wird.

9.3 Dachaufbauten

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen, um ein zusätzliches Rückhalten von anfallendem Niederschlagswasser zu erwirken. Zudem wirkt ein Gründach als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen.

9.6 Einfriedungen

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.

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

9.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

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

9.8 Ordnungswidrigkeiten

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

Starzach, den

Noé
Bürgermeister

Rottenburg, den

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner