

Gemeinde Starzach  
Landkreis Tübingen

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**"Bienenstraße 1. Änderung" in Starzach- Bierlingen**  
**Vorentwurf**



Stand: 17.12.2020

Planung:

**GAUSS**  
Ingenieurtechnik



**GAUSS Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 96 71-0  
gauss-ingenieurtechnik.de

Begründung in der Fassung vom 17.12.2020

## Begründung zum Bebauungsplan „Bienenstraße 1. Änderung“

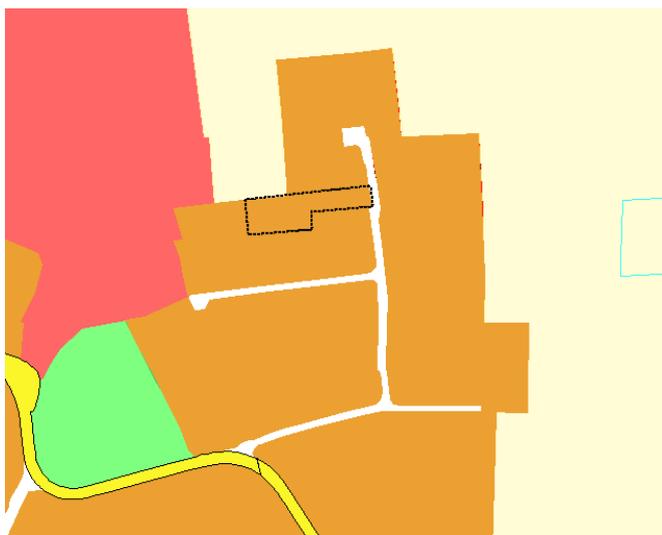
### 1.0 Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Bienenstraße“ wurde im Jahr 1996 als Satzung beschlossen. Die meisten Grundstücke in seinem Geltungsbereich sind bebaut. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und den Grundstückszuschnitten ist die Bebauung in den wenigen noch bestehenden Baulücken teilweise schwierig. Es gibt konkretes Interesse für den Bau eines Einfamilienhauses. Für die Realisierung dieses Bauvorhabens ist es allerdings notwendig, das bestehende Bebauungsplangebiet um etwa 190 m<sup>2</sup> in den Außenbereich zu erweitern.

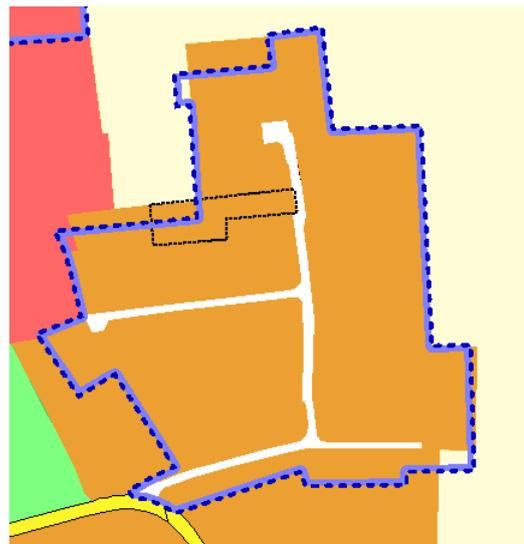
Es besteht die Zusage der Bauinteressenten, das festgesetzte aber nicht realisierte Pflanzgebot an anderer Stelle auf Starzacher Gemarkung umzusetzen und zu sichern.

### 2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Art des Verfahrens

Der für das Bebauungsplangebiet gültige Flächennutzungsplan umfasst das Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach. Das Bebauungsplangebiet ist als gemischte Baufläche ausgewiesen.



Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bienenstraße“

Der Geltungsbereich befindet sich zum großen Teil innerhalb des Bebauungsplans „Bienenstraße“, nur ein kleiner Teil im Nordwesten liegt außerhalb des Geltungsbereichs jedoch noch auf im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen. Aus diesem Grund wird das Verfahren nach § 13 a BauGB (**Bebauungspläne der Innenentwicklung**) aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13 a BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen und Grünflächen. UVP-pflichtige Vorhaben sind nicht begründet.

Begründung in der Fassung vom 17.12.2020

### **3.0 Beschreibung des Planbereichs**

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Bierlingen, am nordwestlichen Rand des bestehenden Bebauungsplans „Bienenstraße“. Etwa 190 m<sup>2</sup> befinden sich außerhalb des aktuell geltenden Bebauungsplans. Nordwestlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Flächen mit Wiesen und Obstbaumbestand. Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb dem seit Juni 2019 rechtskräftig gewordenen Flurneuordnungsverfahren. Beinhaltet sind die Flurstücke 3175 (entspricht ehemals 870/2) und 869. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup>.

### **4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der bestehende Bebauungsplan „Bienenstraße“ weist das Plangebiet als Dorfgebiet aus.

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

### **5.0 Erschließung**

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Flurstücke 869 und 3175 haben eine Zufahrtsmöglichkeit über die Bienenstraße.

### **6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie Festsetzungen zu Traufhöhe, maximaler Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung und der Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Eine Beschränkung der maximalen Gebäude- und Traufhöhen sowie der Dachneigung gewährleisten eine angemessene Integration in die städtebauliche Ordnung der bereits bestehenden Bebauung.

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

#### **6.3 Bauweise**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise in Form von „Einzelhäusern“ und „Doppelhäusern“ festgesetzt. Mit der Zulassung von Doppelhäusern wird ansatzweise der demografische Wandel aufgegriffen und eine größere Wohndichte ermöglicht, ohne dabei das Bild der umgebenden Bebauung zu beeinträchtigen.

#### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Einzelhausbebauung zu.

#### **6.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**

Nebenanlagen sind nur bis zu einem umbauten Raum von 60 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dieses Maß dient ausreichend dem Nutzungszweck des

Begründung in der Fassung vom 17.12.2020

Baugrundstückes, um beispielsweise Geräte zur Bewirtschaftung von Grünflächen außerhalb des Wohngebäudes unterzubringen. Pro Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig, die zudem mindestens einen Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten muss. Dadurch soll gewährleistet werden, dass eine funktionale Nutzung der Grundstücke erfolgen kann, diese sich aber in ihren baulichen Maßen deutlich der Wohnbebauung unterordnet.

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

### **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.

### **Grundwasserschutz**

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

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Planaufstellung ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planänderung erfüllt werden. Nach dem Erlass des Ministeriums für Ernährung und Ländlicher Raum vom 18.12.2007 ist die artenschutzrechtliche Prüfung auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Plangebiet wurde durch das Büro HPC AG aus Rottenburg am Neckar erstellt.

Die zu entfernenden Gehölze und die Nistkästen können Vogelarten zum Nestbau (Fortpflanzungsstätte) dienen. Um zu vermeiden, dass die Tiere und ihre Entwicklungsstadien verletzt und getötet bzw. zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), sollten die Gehölze grundsätzlich in den Wintermonaten von Oktober bis Februar, außerhalb der Aktivitätszeit der Brutzeit der Vögel, gerodet werden. Dies gilt auch für eine Entfernung bzw. ein Umhängen der Nistkästen.

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

Im Gebiet wird ein als zu erhaltend festgesetzter Baum überplant, weiterhin 4 Obstbäume, die als Ausgleichspflanzung festgesetzt waren. Die Bäume werden durch eine Ersatzpflanzung von 5 Obstbäumen außerhalb des Plangebiets, auf Flst. Nr. 3678, Ortsteil Bierlingen, ersetzt.

Zur Durchgrünung des Plangebiets wird pro Baugrundstück die Pflanzung eines einheimischen Laub- oder Obstbaums festgesetzt.

## **7.0 Örtliche Bauvorschriften**

### **7.1 Dachdeckung**

Reflektierende Materialien (z.B. Edelstahl, verspiegeltes Glas etc.) sind als Dacheindeckung nicht zulässig. Damit soll Einheitlichkeit mit der bestehenden Bebauung erreicht werden.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

## **7.2 Dachform, -neigung und -aufbauten**

Das Wohngebiet soll dem Charakter der bestehenden Bebauung entsprechen, gleichzeitig soll eine zeitgemäße Architektur ermöglicht werden.

Als Dachformen sind sowohl Sattel-, als auch Walmdächer zulässig. Dachneigungen sind für beide Dachformen mit 20° - 45° zulässig.

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 der Dacheinschnitte und für Querhäuser.

## **Dachgestaltung bei Garagen und Carports**

Auch die Dachgestaltung bei Garagen und Carports soll sich harmonisch in die gebaute Umgebung einpassen. Aus diesem Grund sollen ruhige Dachflächen entstehen, die keine Fernwirksamkeit entwickeln.

Flachdächer bei Garagen bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv (Substratschicht mindestens 8 cm) zu begrünen. Damit wird ein lokalklimatisch positiver Beitrag geleistet und die Versiegelungsfläche verringert.

## **7.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind in Abhängigkeit des Materials in unterschiedlichen Höhen zulässig.

## **7.4 Aufschüttungen, Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1,50 m vom vorhandenen natürlichen Gelände zulässig. Zu den seitlichen Nachbargrenzen müssen Aufschüttungen und Abgrabungen auf das vorhandene Niveau auslaufen. Damit soll sichergestellt werden, dass keine markanten Einschnitte in den natürlichen Geländeverlauf erfolgen.

## **7.5 Außenantennen**

Aufgrund eines angemessenen Erscheinungsbildes ist die Einrichtung von mehr als einer sichtbaren Antenne oder Parabolantenne pro Wohnung nicht zulässig

## **7.6 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO**

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle Leitungsführungen sind nach zeitgemäßem Stand der Technik erdverlegt auszuführen.

## **7.7 Stellplatzverpflichtung**

In der heutigen Zeit ist der Motorisierungsgrad sehr hoch. Dies verursacht einen hohen Bedarf an Stellplätzen. Damit der öffentliche Verkehrsraum nicht zugestellt wird, sollen die Kraftfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden.

## **7.8. Gestaltung und Höhenlage der Grundstücke**

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 Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

Begründung in der Fassung vom 17.12.2020

Im Sinne der Nachhaltigkeit kann der Oberboden wieder genutzt werden und muss nicht auf eine Deponie abgefahren werden

### **7.9 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

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

Starzach, den ~~\_\_\_\_\_~~ 26.04.2021

Rottenburg, den 26.04.2021

Thomas Noé  
Bürgermeister

Fabian Gauss  
Stadtplaner  
GAUSS Ingenieurtechnik GmbH