

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan F e l d s c h e u e n g e b i e t

in Starzach-Wachendorf

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I Seite 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl I Seite 2585).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl 1 Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzgebung vom 22.04.1993 (BGBl 1, Seite 466).
3. Zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1999 – PlanzVO 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991/1 Seite 58).
4. Landesbauverordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. November 2009.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) §§ 1 – 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Sondergebiet Feldscheunen (SO)

Gemäß § 11 Absatz 2 wird der Bebauungsplanbereich als Sondergebiet Feldscheunen festgesetzt.

Dieses Sondergebiet dient ausschließlich zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen sowie zur Lagerung der Landwirtschaft dienenden Materialien und Gegenständen. Eine Lagerung von luft- und wasser-gefährdenden Stoffen ist unzulässig.

Unzulässig sind Aufenthaltsräume, Ställe, Futtersilos, Feuerstätten, Außenlagerflächen und Stellplätze.

Das Feldscheunengebiet wird nicht an die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung angeschlossen und ist nur über öffentliche Feldwege erreichbar.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen:

(§§ 16, 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage wird als Traufhöhe mit 5,50 m und als Firsthöhe mit 9,00 m festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen Oberkante des bestehenden Feldweges und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut in der Mitte des Gebäudes (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante Feldweg und First (Firsthöhe) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Grundflächenzahl:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Der im Bebauungsplan angegebene Wert für die GRZ ist ein Maximalwert, der durch die ausgewiesenen Baufenster eingeschränkt werden kann.

3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Gebäude ist die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung zwingend.

5. NEBEN- UND VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 12 BauGB und § 14 Abs. 1+2 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (1) sind nicht zulässig.

Die im Plangebiet durch Planzeichen ausgewiesene Fläche für Versorgungsanlage nach § 14 Abs. 2 BauNVO dient der Errichtung einer Stromumspannstation.

6. VERKEHRSFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Zufahrten sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Private Erschließungsflächen im Baugebiet sind mit einem wasserdurchlässigen, offenporigen Belag auszubilden.

7. Flächen für Abwasserbeseitigung, Wasserabfluss
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen ist auf dem Grundstück über Sickermulden zur Versickerung zu bringen oder in Zisternen zu sammeln. Die direkte Versickerung von Dachflächenwasser, z.B. über Sickerschächte, ist nicht zulässig. Angrenzende Grundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

8. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsanlage (Umspannstation) ist gemäß Planeintrag ein Geh- und Fahrrecht und Leitungsrecht festgelegt.

9. PFLANZGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Pflanzgebot zur Anpflanzung von Sträuchern

Die im Lageplan mit Pflanzgebot festgesetzte Fläche ist innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Feldscheunengebiet mit einheimischen standortgerechten Sträuchern geschlossen zu bepflanzen. Diese Pflanzung ist dauerhaft durch eine artgerechte Pflege zu erhalten, vor Beschädigungen zu schützen und bei Verlust sofort nachzupflanzen. Insbesondere sollen angepflanzt werden:

Gehölzarten:

Acer campestre (Feldahorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Hedera helix (Efeu, Kletterpflanze)
Clematis vitalba (gew. Waldrebe, Kletterpflanze)

9.2 Pflanzgebot zur Anpflanzung von Einzelbäumen

Entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vornehmen und dauerhaft zu erhalten.

Es sollen angepflanzt werden:

Mostobstsorten wie z.B. Schweizerbirne und Palmischbirne.

Der im Bebauungsplan festgelegte Baumstandort kann nur bis zu 4 m verändert werden. Die Bestimmungen des Nachbarrechts sind einzuhalten.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

10. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

10.1 Baukörperproportionen:

Der einzelne Baukörper hat deutliche Schmal- und Längsseiten aufzuweisen. Die Breite der Gebäude darf max. 13,00 m und die Länge max. 16,00 m betragen. Die Längsseite des Gebäudes hat der Firstrichtung zu entsprechen.

10.2 Fundamente und Bodenplatte

Um eine Verunreinigung des Grundwassers mit Treib- und Schmiermitteln zu verhindern, sind die Fußböden der Gebäude in dichtem Beton auszuführen.

10.3 Dachform und Dachneigung:

Es sind symetrische Satteldächer mit einer Dachneigung 30-35° vorgeschrieben. Dachaufbauten und – Einschnitte sind nicht zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind naturrote Tonziegel oder gleichfarbige; nichtglänzende Betondachsteine zulässig. Ebenfalls zulässig sind nichtglänzend und dauerhaft beschichtete Trapez- oder Wellbleche in den Farben ähnlich RAL 8012 Rot-Braun.

Ausnahmsweise sind durchgehende Lichtbänder mit einer gleichmäßigen Breite bis maximal 1,00 m und mit einem Abstand von mindestens 1,00 m vom Giebel zulässig. Der Abstand der Lichtbänder vom First beträgt 1,00 m. Es ist nur ein Lichtband je Dachseite zulässig (maximal 2 Lichtbänder je Gebäude).

Dachüberstände sind zulässig mit traufseitig bis 0,70 m und giebelseitig bis 0,30 m Überstand.

1.1

10.4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Nebengiebel:

Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Nebengiebel sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind zur Nutzung der Sonnenenergie entsprechende Anlagen (Solar/Photovoltaik) zulässig.

10.5 Fassadengestaltung und Farbgebung:

Die Feldscheunen sind in Holz- oder Stahlbauweise zu erstellen, wobei die Außenwandverschalung einschließlich der Oberflächen der Tore einheitlich aus sägerauem Holz in senkrechter Deckelschalung ausgeführt werden müssen. Massive Mauer- oder Betonbauweisen sind unzulässig.

Es sind nur braune Farblasuren als Schutzanstriche zugelassen. Andere Materialien und Materialimitate (z. B. Holzimitate aus Kunststoff) sind nicht zulässig.

Glasfenster sind unzulässig. Giebelöffnungen als Einflugmöglichkeit für Schleiereulen und Fledermäuse sind vorzusehen. Die Öffnungen sollen rautenförmig und 13 x 13 cm groß sein.

Die Begrünung der Gebäudefassaden mit geeigneten Kletterpflanzen (Efeu, Waldrebe oder wilde Brombeeren) wird empfohlen, ebenso die Anbringung von Nistkästen für Turmfalken.

11. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

11.1 Unbebaute Fläche sowie Zufahrtsfläche

Die unbebaute Fläche muss mit Ausnahme notwendiger Zufahrtsflächen als Rasen- oder Wiesenfläche ausgebildet werden. Die Verkehrsflächen und Zufahrten sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Die Lagerung von Maschinen und Geräten außerhalb der Gebäude ist unzulässig. Die Lagerung von Brennholz für den eigenen Bedarf ist zulässig.

11.2 Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune oder Mauern sowie Stützmauern sind nicht zulässig. Das Gelände ist abzuböschten.

11.3 Baulücke – Gestaltung zusammengehörender Einheiten

Innerhalb der Baufenster sind die Gebäude einheitlich zu errichten. Die Gebäudehöhe (Trauf- u. Firsthöhe), Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudefassade und die farbliche Gestaltung ist bei allen Gebäuden gleich auszuführen.

12. ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN UND BELEUCHTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen und Aufstellen von Anlagen zur Außenbeleuchtung der Gebäude und Grundstücke sowie Werbeanlagen jeglicher Art sind nicht zulässig.

WEITERE HINWEISE

Rechtsgrundlagen:

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBO VVO)

13. UNTERBRINGUNG VON BAUAUSHUB

Bei der Realisierung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass der Bauaushub sofern möglich innerhalb des Baugrundstückes bzw. des Baugebietes verbleibt. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

14. DENKMALPFLEGE

Sollten während der Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

15. WASSERSCHUTZ

Der Standort des Feldscheunengebietes befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hirrlinger-Mühlen“ vom 05.06.1993.

Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Landratsamt Tübingen – Umweltamt zur Stellungnahme vorzulegen.

16. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 Buchstabe B festgesetzte Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handeln ordnungswidrig im Sinne von § 213 Absatz 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO).

17. BAUVORLAGEN UND ABSTECKEN DER NEUBAUTEN

(§ 59 Absatz 3 LBO und § 6 Absatz 2 Nr. 2 und 3 LBO VVO)

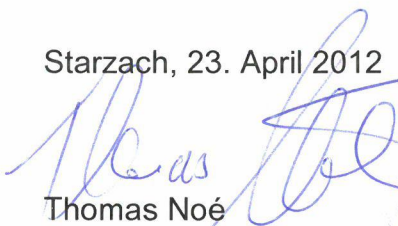
Das vorhandene und geplante Gelände ist in den Schnitten und Ansichten der Bauvorlagenpläne darzustellen. Das Abstecken der Neubauten muss durch einen Vermessungsfachmann erfolgen.

18. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt oder einem vereidigten Vermessungsbüro zu beantragen.

19. Eine Umnutzung der Gebäude für nichtlandwirtschaftliche Zwecke ist nicht zulässig.
20. Abwasser darf im Feldscheunengebiet nicht anfallen. Das Waschen der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte im Feldscheunengebiet ist nicht zulässig.

Starzach, 23. April 2012


Thomas Noé
Bürgermeister



Genehmigt
LANDRATSAMT

Tübingen, den 12.09.2012



