

**Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen**

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

Begründung

ENTWURF



Stand: 18.06.2021

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.

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.

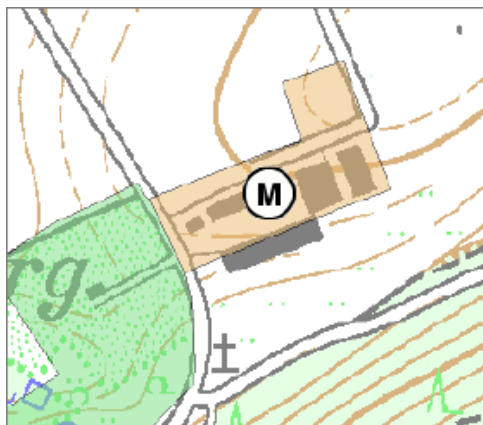
Durch die geplante (Teil-) Änderung der bisherigen Nutzung in Wohn-, Dorf- und Mischgebiet, würde diese gewünschte Entwicklung ermöglicht. Sie stellt sowohl die Basis dar, das Gebiet als Wirtschaftsstandort zu stärken, indem neue Arbeitsplätze geschaffen werden können, als auch den Tourismusbereich auszubauen, 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 28.07.2020 beschlossen, diesen Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

2.0 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

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



Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans hätte bereits für den bereits bestehenden Bebauungsplan vorgenommen werden müssen. Da das nicht stattgefunden hat, wird die Änderung in Zusammenhang mit diesem Verfahren durchgeführt.

3.0 Beschreibung des Planbereichs

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

Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück 406 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 (Wirtschafts-)Strukturen ermöglicht werden. Dadurch 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.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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, abzuschieben 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 wie 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

Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln erfolgen Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Vogelbrutzeit.

Der Artenschutz ist vorhabenbezogen zu berücksichtigen. Daher ist die Besatz- bzw. Nutzungssituation in bzw. an Gebäuden und Bäumen, durch Fledermäuse und Gebäude-/Höhlenbrüter erneut, zeitnah vor der Durchführung relevanter Umgestaltungsmaßnahmen zu prüfen. Bei positivem Befund sind Ersatzquartiere bzw. Ersatznistkästen erforderlich.

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.

Die Baumreihe entlang der privaten Grünfläche wird erhalten, um die bestehende Eingrünung zu sichern.

Zur Durchgrünung des Gebiets wird pro angefangene 300m² Grundstücksfläche eine Baumpflanzung festgesetzt.

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, -formen und -neigungen sowie 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.

Für die nachrichtlich dargestellte oberirdische Stromleitung ist keine Festsetzung erfolgt, da diese Freileitung im Zuge der Erschließungsarbeiten erdverlegt werden soll.

7.4 Gestaltung und Höhenlage der Grundstücke

Überschüssiger Oberboden ist auf dem Baugrundstück einzubauen. Die Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

7.5 Abwasserbeseitigung

7.5.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser

Es ist vorgesehen das unverschmutzte Oberflächenwasser auf dem Gelände zurückzuhalten und anschließend entweder zu versickern oder einem Oberflächengewässer zuzuführen. Damit 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.

7.5.2 Schmutzwasser

Die Dimensionierung der bestehenden Kläranlage wird im Zuge der weiteren Planung überprüft und falls erforderlich erweitert.

7.6 Ordnungswidrigkeiten

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

Starzach, den __.__.2021

Thomas Noé
Bürgermeister

Rottenburg, den __.__.2021

Fabian Gauss
GAUSS
Ingenieurtechnik GmbH