

**Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen**

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

ENTWURF



Stand: 18.06.2021

GAUSS
Ingenieurtechnik



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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 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 3 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Schloss Weitenburg 1. Änderung“

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 BauNVO Abs. 2 Nr. 3)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO Abs. 2 Nr. 5)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen.

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO Abs. 2 Nr. 6)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17,18,19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag

- der maximalen Traufhöhe und maximalen Firsthöhe und
- der Grundflächenzahl (GRZ)

festgesetzt.

3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Maßgebend für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Gebäude- und Dachform.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) oder Gebäudehöhen (GH) durch Planeintrag festgesetzt. Die Traufhöhe wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Höhenbezugspunkt für die Höhenangaben ist das vorhandene Gelände in der Mitte des geplanten Gebäudes.

3.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von

0,4 im allgemeinem Wohngebiet und
0,6 in Dorf- und Mischgebiet

festgesetzt.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen, Lagerplätze usw. sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind bis zu einer Größe von 60 m³ umbauten Raumes je Baugrundstück auch außerhalb überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und Stellplätze § 74 Abs. 1 Ziffer 1 und 3 LBO

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Mehrere zusammenhängende bzw. nebeneinanderstehende Garagen auf den einzelnen Grundstücken sind, soweit sie über dem Gelände sichtbar werden, in Form-, Material- und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt.

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

8.1 Ausführung von Wegen und Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Stellplätze sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche / Belägen (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

8.2 Erdaushub / Bodenschutz

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschleppen 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.

8.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind 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.

8.4 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

Drainagen sind nicht zulässig und dürfen nicht an den Schmutz- oder Regenwasserkanal angeschlossen werden. Untergeschosse sind als wasserdichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

8.5 Artenschutz

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gebäudeabriss- und Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Oktober, durchzuführen.

Vor dem Abriss von Gebäuden und dem Entfernen von Bäumen sind diese durch eine fachkundige Person auf Besatz durch Fledermäuse und Vögel zu kontrollieren. Wird eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vogelarten von besonderer artenschutzrechtlicher Relevanz festgestellt, so sind pro entfallendem Fledermausquartier drei Fledermauskästen und pro entfallendem Brutplatz drei Ersatz-Nistkästen im nahen Umfeld zu etablieren. Die Ersatzquartiere und Ersatz-Nistkästen sind vor Beginn der auf den Abriss folgenden Vegetationsperiode anzubringen.

Die im Plangebiet vorhandene Vogel-Nisthilfe ist zu erhalten bzw. im räumlichen Zusammenhang umzuhängen.

9. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Anpflanzung

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen. Es sind standortgerechte einheimische Obst- und Laubbäume bzw. Sträucher zu verwenden. Auf die Pflanzempfehlungen (PFLANZLISTE) wird hingewiesen.

Pro 300m² Grundstücksfläche ist von den Grundstückseigentümern zusätzlich je ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Erhaltung

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen, das gilt insbesondere auch für die im zeichnerischen Teil als zu erhaltend festgesetzten Bäume.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Landschaftsschutzgebiet Oberes Neckartal

Der Geltungsbereich grenzt im Westen und Süden an den Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Neckartal“ vom 11.03.1981.

HINWEISE

1 Kanalhausanschlüsse

Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unter der Rückstauenebene liegen, sind mit Rückstauverschlüssen zu versehen. Falls notwendig sind Hebeanlagen vorzusehen.

2 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.

3 Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Um

dem Grundsatz des Bodenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, sollte Folgendes beachtet werden:

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
3. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
4. Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4 Baugrund

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

5 Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

6 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen der im zeichnerischen Teil als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

7 Geotechnik

Das Planungsgebiet steht auf dem von Lößlehm bedeckten Unterkeuper. Mit Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten und Hohlräume) im Untergrund ist zu rechnen.

Für Gebäudeneugründungen oder bei sonstigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten wird frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet muss im Rahmen des weiteren Verfahrens durch Fachplaner aufgezeigt werden. Es ist mit der ersten Baumaßnahme der Nachweis zu führen, wie die Abwasserbehandlung und -beseitigung künftig erfolgen soll.

PFLANZLISTE

Obstbäume	Äpfel:	Blauacher Wädenswil Börtlinger Weinapfel Gehrsers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Redfree Remo Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
	Birnen:	Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer 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. Auf Böschungen soll eine Saatmenge von 20g/m² eingesetzt werden, um die Böschungen zu stabilisieren; ansonsten 10g/m².

Starzach., den __.__.2021

Thomas Noé
Bürgermeister

Rottenburg, den __.__.2021

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner