

**Kreis Tübingen
Gemeinde Starzach**

**Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“ in Starzach, Ortsteil
Bierlingen**

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



Stand: 17.12.2018

Planung:

GAUSS Ingenieurtechnik GmbH

Tübinger Straße 30 . 72108 Rottenburg am Neckar
Tel +49(0)7472/9671-0 . Fax +49(0)7472/9671-40

www.gauss-ingenieurtechnik.de

Geschäftsführer: Fabian Gauss M.Eng. & Dipl.-Ing. (FH) Paul Gauss
Handelsregister: Amtsgericht Stuttgart HRB 390401

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“ in Starzach-Bierlingen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 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), ber. S 698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Schank und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 bis 9 BauNVO

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2.0 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 von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) Weitere Festsetzungen wie die Höhe der baulichen Anlagen werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.

3.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

3.1 Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird im gesamten Baugebiet auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

5.0 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 5.5 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

Innerhalb der Fläche für Tiefgaragen ist nur eine Tiefgarage zulässig, die sich komplett unterhalb der Geländeoberfläche befindet. Erforderliche Einrichtungen wie Lüftungsschächte u.ä., die für die Tiefgarage erforderlich sind, dürfen die Geländeoberfläche überschreiten.

6.0 Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 14 Abs.1 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Wird noch vom Büro HPC erarbeitet und in der öffentlichen Auslegung berücksichtigt.

7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

7.2 Oberboden

Oberboden ist getrennt auszubauen, zwischenzulagern und als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

7.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für die Straßen-, Hof- und Gebäudeaußenbeleuchtung sind umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W oder vergleichbare Produkte, z. B. LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2000) wird verwiesen.

7.4 Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III und III A des Wasserschutzgebietes „Hirrlinger Mühlen“, die entsprechende Rechtsverordnung ist einzuhalten.

Auf das geänderte Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: WHG Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m.W.v. 05.04.2017.

8.0 Erhaltungs- und Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte mittel- oder großkronige Obstbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Standorte sind um 5 m variabel.

Pro Grundstück sind zusätzlich 2 mittel- bis großkronige, standortgerechte Obstbäume zu pflanzen. Das Nachbarrecht ist zu berücksichtigen.

Die bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

Befestigte Flächen müssen mindestens einen Abstand von 0,5 Meter zur Nachbargrenze einhalten. Innerhalb dieses Pflanzstreifens sind einheimische Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Sträucher auf einer Länge von mindestens 5 Meter und einer Höhe von maximal 1,6 Meter entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Sträucher müssen sich aus verschiedenen Gehölzen und unterschiedlichen Blühzeiten zusammensetzen.

9.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die Eigentümer von Grundstücken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, haben bis zu einer Tiefe von 1,50 Meter für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen zu dulden.

Die Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, den Hinterbeton der Bordsteine, Verkehrszeichen, Straßenschilder und Beleuchtungsmasten in einer Breite von 0,6 m und einer Tiefe von 0,6 m gemessen jeweils ab der Hinterkante des Bordsteins zu dulden.

II. Hinweise

1.0 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III und III A des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes "Hirrlinger Mühlen". Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 30. März 1993 (Gesetzblatt Seite 250 ff.), geändert durch Rechtsverordnung vom 20. August 1996 (Gesetzblatt Seite 632 ff.) sind einzuhalten.

Anlagen für wassergefährdende Stoffe sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, müssen den Anforderungen der §§ 19 g bis 19 I WHG, dem Stand der Technik und den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VawS) in der jeweils geltenden Fassung genügen, damit eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

2.0 Bodenschutz

Bei der Bebauung eines Grundstücks ist ein Ausgleich zwischen Bodenauf- und Bodenabtrag anzustreben.

3.0 Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Tübingen, Abt. Umweltschutz, zu informieren.

4.0 Artenschutz

4.1 Schonende Baufeldräumung / Einhaltung von Zeiten

Rodungen von bestehenden Bäumen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeiten und der möglichen Quartiersnutzung durch Fledermäuse stattfinden. Die Fristen sind als Auflage in der Baugenehmigung aufzuführen. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Baufeldräumung ab Ende der Vogelbrutzeit möglich.

II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“ in Starzach-Bierlingen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

1.0 Traufhöhen und Kniestock § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die festgesetzte Traufhöhe muss auf mindestens 75 % der Trauflänge eingehalten werden.

Ein Kniestock ist unzulässig.

Umwehungen von Dachterrassen auf Flachdächern sind zulässig.

2.0 Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

2.1 Geneigte Dächer

Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonziegel und Dachsteine in naturrot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Für die Dachoberfläche dürfen keine Materialien verwendet werden, die das Grundwasser beeinträchtigen. Hierzu gehören insbesondere unbeschichtete Materialien wie Zink, Kupfer und Blei.

Schleppgauben und Giebelgauben sind pro Dachseite nur bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

Dachaufbauten müssen vom First und der Traufe einen Abstand von mindestens 1.0 m (in der Dachfläche gemessen) und vom Ortgang mind. 2,00 m Abstand einhalten.

Bei der Traufe wird vom Schnittpunkt der Wandfläche mit der Oberkante des Dachdeckungsmaterials bis zum Fußpunkt des Dachaufbaus gemessen.

Auf einer Dachseite sind entweder nur Giebelgauben oder nur Schleppgauben zulässig. Dacheinschnitte dürfen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachterrassen sind zulässig.

Querhäuser sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Die o.g. Vorschriften über Dachdeckung, Dachneigung und Dachgestaltung gelten nicht für Nebengebäude, Garagen und Carports.

Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports, die weniger als 15° Dachneigung haben, sind zu begrünen.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie zum First und zur Traufe 1.0 m und den Giebelwänden 2,0 m mindestens einhalten.

3.0 Fassaden § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Wandflächen der Gebäude sind zu verputzen, Holz, fasergebundene Platten und Natursteine sind ebenfalls zulässig.

4.0 Einfriedungen § 74 Abs. Nr. 3 LBO

Einfriedungen müssen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0.6 Meter einhalten und dürfen eine Höhe von 1,6 Meter nicht überschreiten.

Entlang des Feldweges im Süden und Westen des Wohngebietes sind massive Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0.50 Meter und eingewachsene Maschendrahtzäune von maximal 1.6 Meter über dem bestehenden natürlichen Gelände zulässig.

5.0 Aufschüttungen, Abgrabungen § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1,0 Meter Höhe vom vorhandenen natürlichen Gelände zulässig.

6.0 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur an den Wandflächen von Gebäuden zugelassen werden. Sie dürfen eine Fläche von 0.5 Quadratmeter nicht überschreiten.

7.0 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind im Planbereich nicht zulässig.

8.0 Zisternen § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das nicht selbst genutzte, unverschmutzte Dachflächenwasser ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 3 + 3 cbm (= 3 cbm Dauereinstau + 3 cbm variabler Stau) zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen. Überschüssiges Wird noch näher untersucht.

Regenwasser ist abzuleiten.

9.0 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Anlagen

Pflanzliste

Artenliste Einheimische Obstbäume (empfohlene Sorten)		
Äpfel:	Berlepsch Berner Rosenapfel Bohnapfel Brettacher Danziger Kant Florina Jakob Fischer	Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Remo Rewena Rote Sternrenette Rotfelder Kurzstiel Zaubergäu-Renette
Birnen:	Doppelte Philippsbirne Gellerts Butterbirne Schweizer Wasserbirne	
Sauerkirschen:	Morellenfeuer Vowi (Vogtskirsche)	
Zwetschgen:	Hanita Wangenheims Frühzwetschge Mirabelle von Nancy	
Walnüsse:	Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)	

Sträucher werden noch ergänzt.

Aufgestellt:

Starzach-Bierlingen, 17.12.2018

Rottenburg, 17.12.2018

Noé
Bürgermeister

Gauss
Gauss Ingenieurtechnik GmbH