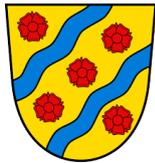


**Gemeinde Starzach  
Landkreis Tübingen**

## **Abrundungssatzung „Brechengasse“ Ortsteil Bierlingen - Entwurf**

Stand: 03.03.2020





ABRUNDUNGSSATZUNG "BRECHENGASSE"  
GEMEINDE STARZACH, GEMARKUNG BIERLINGEN  
LANDKREIS TÜBINGEN

**Abrundungssatzung „Brechengasse“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für Flächen im Bereich „Brechengasse“ in Starzach-Bierlingen.**

Mit dem Inkrafttreten der Satzung treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zur Satzung gelten:

**Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**I. Abrundungssatzung „Brechengasse“, Gemeinde Starzach, Ortsteil Bierlingen**

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Alle anderen Nutzungen nach § 4 BauNVO sind unzulässig.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO

**2.1 Grundflächenzahl** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan

**2.2 Zahl der Vollgeschosse** § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

**3.0 Bauweise** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

**4.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

### **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 cbm umbauten Raumes je Baugrundstück auch außerhalb überbaubaren Flächen zulässig. Mindestabstand 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

### **Garagen und Stellplätze** (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 und 3 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze als Anbauten oder in sonstiger oberirdischer Verbindung mit dem Hauptgebäude sind bis auf 1,50 m Tiefe auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Ein Stauraum von 5,00 m gemessen von der hinteren Straßenbegrenzung ist nur in dem Fall nicht einzuhalten, wenn das Fahrzeug zum Öffnen des Tores nicht auf der Straße halten muss.

Ansonsten ist der Stauraum von 5,0 m weiterhin einzuhalten.

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

Die Festsetzungen der Dachform, der Dachneigung und der Dachmaterialien gelten auch bei Garagen und Stellplätzen.

## **5.0 Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Anpflanzung auf den Baugrundstücken**

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mindestens 3,00 m betragen.

## **6.0. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser** § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,3 l/s) in den bestehenden Regenwasserkanal entleert wird.

<b>angeschlossene Dachfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>erforderlicher Drosselabfluss in l/s</b>	<b>Mindest- Rückhaltevolumen der Zisterne in Liter</b>
bis 60	0,3	2.000
bis 90	0,3	3.000
bis 120	0,3	4.000
bis 150	0,3	5.000
bis 180	0,3	6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

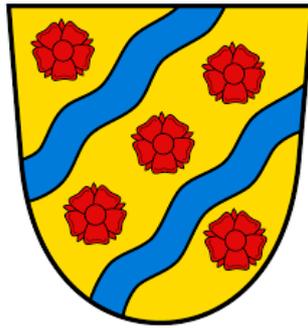
Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Gemeinde zu stellen.

Starzach, den .....

Noé  
Bürgermeister

Rottenburg, den .....

Fabian Gauss M.Eng.  
Stadtplaner



**Gemeinde Starzach  
Landkreis Tübingen**

**Abrundungssatzung „Brechengasse“ Ortsteil Bierlingen**

## **Begründung- Entwurf**

Bild noch einsetzen

Stand: 23.03.2020





BEGRÜNDUNG ABRUNDUNGSSATZUNG "BRECHENGASSE"  
GEMEINDE STARZACH, ORTSTEIL BIERLINGEN  
LANDKREIS TÜBINGEN

## 1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Für Gemeinden im ländlichen Raum wie die Gemeinde Starzach ist es von großer Bedeutung vorhandene Infrastruktur (Kanal, Straße, Wasser) möglichst optimal auszunutzen, um somit wirtschaftlich haushalten zu können. Dies bedeutet, dass neben den Möglichkeiten der Innenentwicklung auch Flächen in Randbereichen, die unmittelbar an bereits bestehender Bebauung angrenzen, einer Bebauung zugeführt werden. In solchen Fällen kann, um Bauvorhaben zu realisieren, unmittelbar an vorhandene Erschließungsanlagen angeschlossen werden und die Erschließungskosten können in Grenzen gehalten werden.

Sämtliche unbebauten Grundstücke (Baulücken), welche in der Gemeinde Starzach bzw. im Ortsteil Bierlingen vorhanden sind, befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Gemeinde hat keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke.

Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde, so auch im Ortsteil Bierlingen

Ziel der Satzung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine Wohnbauentwicklung des Bereichs „Brechengasse“ herbeizuführen.

## 2.0 Übergeordnete Vorgaben

### Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb grenzt das Gebiet an einen regionalen Grünzug. Nach der Raumnutzungskarte ist eine eindeutige Zuordnung jedoch nicht möglich. Im schriftlichen Teil des Regionalplanes Neckar-Alb ist hierzu erläutert, dass zur Gewährleistung einer ausgewogenen Siedlungsstruktur und zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Erholungsqualität und eines ausgewogenen Landschaftshaushalts solche Freiräume zu erhalten sind. In Absatz 7 und 8 unter 3.1.1 ist formuliert, dass es neben den als Vorranggebiet festgelegten regionalen Grünzügen an Siedlungen angrenzende regionale Grünzüge gibt, wie im Falle des Plangebietes, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind. In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Diese Abwägung ist im Falle des Geltungsbereichs vollumfänglich erfolgt. Des Weiteren fehlt es in Bierlingen an zumutbaren Alternativen außerhalb der regionalen Grünzüge. Es gibt im Ortsteil Bierlingen keinen kommunalen Bauplatz mehr und zur Förderung der Infrastruktur ist die Ausweisung von Baumöglichkeiten unerlässlich. Es ist im öffentlichen Interesse, diesen Bereich einer Wohnbebauung zuzuführen zumal der Ortsteil Bierlingen als Kernort des Kleinzentrum im Regionalplan (Ziff. 2.3.4) ausgewiesen ist.

### **3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **Flächennutzungsplan**

Das Flurstück Parzelle Nr. 1167/4 ist als Mischbaufläche dargestellt. Die anderen Flurstücke im Geltungsbereich sind als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Die Abrundungssatzung wird daher zu einem kleinen Teil, welcher an die bestehende Bebauung grenzt, aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Abrundungssatzung besteht zudem noch die Verpflichtung, nach dem Satzungsbeschluss die Genehmigung der Aufsichtsbehörde einzuholen, da diese nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, der Bereich stellt bis auf Flst. 1167/4 Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

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

### **4.0 Beschreibung des Planbereiches**

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,13 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 1166 (alt) teilw. (3101 neu, teilw.); 1167/4; 1159/1 (alt) und 1159/2 (alt) jeweils teilw. (neu 3114 und 3102). Das Plangebiet befindet sich im Flurneuordnungsverfahren Starzach „Höhengemeinden“. Die neue Grenzsituation ist im amtlichen Liegenschaftskataster noch nicht integriert.

### **5.0 Umweltbelange**

Für die Aufstellung dieser Satzung gelten die Bestimmungen wie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, wobei das vereinfachte Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches angewandt und dabei von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### **6.0 Planung**

Der in der Planzeichnung ausgewiesene Bereich stellt eine städtebaulich maßvolle Abrundung des bestehenden Ortsrandes dar. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich eine mögliche Bebauung angemessen in die bebaute Umgebung ein.

### **6.0 Erschließung**

Die Erschließung der bebaubaren Grundstücke erfolgt über eine Zufahrtsstraße mit einer Breite von 3,5 Meter, welche aufgrund ihrer geringen Dimensionierung nur sehr wenig Fläche versiegelt. Außerdem erfolgt eine wirtschaftliche Erschließung, da an vorhandene Anlagen der Brechengasse angeschlossen werden kann.

### **7.0 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Zusätzlich müssen zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen

anfallenden Niederschlagswassers auf jedem Baugrundstück Zisternen hergestellt und dauerhaft erhalten werden.

### **6.3 Stromversorgung**

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

Starzach, den .....

Rottenburg, den .....

Noé  
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng  
Stadtplaner