Gemeinde Starzach

Landkreis Tübingen

Abrundungssatzung „Neuhauser Straße“

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 29.10.2026



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

INHALTSVERZEICHNIS

I Textliche Festsetzungen 3
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 3
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO 3
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 3
2.1. Grundflächenzahl (GRZ) §§ 17 und 19 BauNVO 3
2.2. Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO 3
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) 3
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 4
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 4
6. Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 4
Anpflanzung auf den Baugrundstücken 4
7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) 5
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 6
HINWEISE 6
1.0 Bodenfunde 6
2.0 Baugrund 6
3.0 Photovoltaik-Pflicht 6
4.0 Geotechnik 6
5.0 Schottergärten 7
6.0 Artenschutz 7

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28.07.2026 (BGBl. I Nr. 226).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 l S. 58), zuletzt geändert am 14.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.02.2026 (GBl. Baden-Württemberg Nr. 13).

Landesbauordnung (LBO)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), letzte Änderung am 15.04.2026 (GBl. Nr. 44)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I Textliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) §§ 17 und 19 BauNVO

Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil.

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 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 m³ umbauten Raumes je Baugrundstück zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 1,0 m.

Garagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 und 3 LBO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind auch als Anbauten oder in sonstiger oberirdischer Verbindung mit dem Hauptgebäude 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 5,00 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.

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

Maßnahmen zum Artenschutz
Rodungszeiten
Die zulässigen Rodungszeiten sind gem. § 39 BNatSchG auf den Zeitraum zwischen Oktober und Februar des nachfolgenden Jahres beschränkt.

Insektenschonende Außenbeleuchtung
Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem, UV-freien Lichtspektrum (z.B. warmweiße LED-Leuchten) oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden. Ausschließlich zulässig sind voll abgeschirmte Leuchten (Full-Cut-Off-Leuchten). Eine nach oben gerichtete Lichtführung ist allgemein unzulässig.

Vermeidung von Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind großflächige Glasfassaden vogelschonend auszubilden, Um Kollisionen von Vögeln an Glasscheiben effektiv zu vermeiden, müssen große verglaste (transparente) Flächen > 6 m² für Vögel sichtbar gemacht werden. Dazu kann z. B. sog. Vogelschutzglas oder Sonnenschutzelementen verwendet werden. Die Verwendung von Greifvogelsilhouetten ist unwirksam. Transparenzsituationen (z. B. gläserne Verbindungsgänge) sind baulich zu vermeiden.

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

Anpflanzung auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist pro angefangene 300 m² 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.

7. 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 Mischwasserkanal entleert wird.

Angeschlossene Dachfläche in m²	Erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest-Rückhaltevolumen in Liter
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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HINWEISE

1.0 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.

2.0 Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.0 Photovoltaik-Pflicht

Auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (§ 23 KlimaG BW) hinsichtlich Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird hingewiesen.

Ergänzend wird auf die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 hingewiesen. Die Rechtsverordnung zur Photovoltaik Pflicht trifft Regelungen zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden, von offenen Parkplätzen und bei grundlegenden Dachsanierungen von Gebäuden sowie zu möglichen Ersatzmaßnahmen und deren Vollzug.

4.0 Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

5.0 Schottergärten

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 21 a NatSchG Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine „andere zulässige Verwendung“ im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO darstellen und daher unzulässig sind.

6.0 Artenschutz

Es wird empfohlen, künstliche Nistmöglichkeiten für Vögel und Quartieren für Fledermäuse zu schaffen

Für weitere Informationen wird auf https://www.artenschutz-am-haus.de verwiesen.

Starzach,

Thomas Noé
Bürgermeister

Rottenburg,

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner