



**Gemeinde Starzach  
Landkreis Tübingen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühringer Straße“  
Starzach – Ortsteil Felldorf**

## **Begründung**



Stand: 09.12.2020



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



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)  
BEGRÜNDUNG VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN „MÜHRINGER STRASSE“  
GEMEINDE STARZACH, ORTSTEIL FELLDORF  
LANDKREIS TÜBINGEN

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

Seitens der Schreinerei Volk besteht die Notwendigkeit den Betrieb auf dem ausgewiesenen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in Form einer Lagehalle zu erweitern. Der Betrieb befindet sich gegenüber dem Geltungsbereich auf der anderen Straßenseite.

Um die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Starzach zu fördern und um Arbeitsplätze zu schaffen, aber vor allem auch am Ort zu halten, ist eine Entwicklung dieses Bereichs erforderlich.

Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, eine geordnete und angemessene städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine maßvolle Entwicklung des Geländes herbeizuführen.

### 2.0 Übergeordnete Vorgaben Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb grenzt der kleine Planbereich an einen regionalen Grünzug. Nach der Raumnutzungskarte ist eine eindeutige Zuordnung jedoch nicht möglich.

Weiter grenzt der Bereich an ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie an ein Gebiet für Bodenerhaltung.

Mit einer Größe des Planbereichs von 439 m<sup>2</sup> wird nur wenig Fläche in Anspruch genommen.

Nach Abwägung des regionalplanerischen Grundsatzes wird vor dem Hintergrund der unter Ziffer 1 genannten Gründe, der Entwicklung dieser kleinen Fläche Vorrang gegeben.

### 3.0 Örtliche Planungen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche aus. In dem zu erarbeitenden Bebauungsplan soll der Bereich entsprechend der angrenzenden, bereits bebauten Flächen, als Mischgebiet, für eine Lagerhalle ausgewiesen werden.

### 4.0 Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 439 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2030/1.

### 5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, der Bereich stellt Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“ (WSG-Nr. 416.012). Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.

## **6.0 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Trink- und Löschwasser**

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

### **6.2 Entwässerung**

Die Entwässerung von Schmutzwasser kann über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgen, ist jedoch aufgrund der Nutzung als Lagerhalle nur in einem sehr geringen Umfang erforderlich.

Zusätzlich müssen zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück Zisternen hergestellt und dauerhaft erhalten werden.

### **6.3 Stromversorgung**

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

## **7.0 Arten- und Biotopschutz**

Der besondere Artenschutz wurde im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt. Grundlage bildete die Einschätzung des Habitatpotenzials, unter Einbeziehung der beiden vorab gefälltten Bäume.

Geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen.

## **8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Planbereich wird als Mischgebiet ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches soll eine Lagerhalle für die bestehende Schreinerei gebaut werden. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Errichtung von reinen Wohngebäuden ausgeschlossen. Es ist jedoch möglich, dass im Obergeschoss der Lagerhalle Wohnungen realisiert werden können. Dies entspräche dem Charakter eines Mischgebiets. Eine andere Gebietsausweisung widerspricht der Bebauung der näheren Umgebung. Weiter weist der angrenzende FNP überall gemischte Bauflächen aus.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung definiert.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der bestehenden Bebauung in der Mühringer Straße und den Anforderungen der Schreinerei.

Die oben aufgeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen dem Bauherrn/Architekten einen ausreichend definierten bebaubaren Raum zur Gestaltung.

### **8.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Höhe definiert.

### **8.4 Bauweise**

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **8.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, sie ist ausreichend bemessen und lässt eine zeitgemäße Bebauung zu.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche soll gärtnerisch angelegt werden und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie dient der Eingrünung des Grundstücks.

## **8.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Nebenanlagen sind nur bis zu einem umbauten Raum von 60 m<sup>3</sup> zulässig. Dieses Maß ist ausreichend und wird dem Nutzungszweck des Baugrundstücks gerecht. Einrichtungen dieser Art müssen mindestens einen Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

## **8.7 Versorgungsleitungen**

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Dorfbild gewährleistet ist.

## **8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **8.8.1 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers müssen Auswaschungen von Metallen vermieden werden.

### **8.8.2 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.

## **8.9 Pflanzgebote**

Es wird festgesetzt, dass auf dem Baugrundstück pro angefangene 300 m<sup>2</sup> mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Aus der Lage des Baufensters ergibt sich, dass die Bäume am südlichen Rand des Grundstücks gepflanzt werden. Sie dienen der Eingrünung und dem Überleiten in die freie Landschaft.

## **9.0 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Dachform und Dachneigung**

Die Dachformen leiten sich an den zu erwartenden Nutzungen im Geltungsbereich ab.

### **9.2 Dacheindeckung**

Beim Dachdeckungsmaterial sind keine reflektierenden Materialien zulässig, damit die Fernwirksamkeit nicht beeinträchtigt wird.

### **9.3 Dachaufbauten**

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen, um ein zusätzliches Rückhalten von anfallendem Niederschlagswasser zu erwirken. Zudem wirkt ein Gründach als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen.

## **9.6 Einfriedungen**

Da Einfriedungen in ihrer Gestaltungsweise sehr verschieden ausfallen können, wird hier eine Unterscheidung bzgl. der zulässigen Höhe je nach Einfriedungsart getroffen:

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,00 m: Steinmauer, Betonmauer, Gabione und ähnliche massive blickundurchlässige Konstruktionen.

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,20 m: Holzlattenzaun, Staketenzaun, Einstabmattenzaun, Doppelstabmattenzaun, Gittermattenzaun, Industriezaun.

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,60 m: Sichtschutzzaun, Hecken, Sträucher.

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

**9.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden.

**9.8 Ordnungswidrigkeiten**

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

Starzach, den 21. Dezember 2020

Rottenburg, den 21. Dezember 2020

Thomas Noé  
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.  
Stadtplaner