

Gemeinde Starzach,
Landkreis Tübingen

TEXTTEIL UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



zum

Bebauungsplan "Dorfgärten" in Starzach- Felldorf

Geändert: 04.09.2013 KV
01.12.2014 BI
29.01.2015 BI

Verfasser:
ACER planungsgruppe
Landschaftsarchitekten+Stadtplaner
Johanniterstraße 28/1
72160 Horb am Neckar

Inhaltsverzeichnis		Seitenzahl
<u>1</u>	<u>RECHTLICHE HINWEISE</u>	
1.1	Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften	3
1.3	Umfang dieser Satzung	3
1.4	Aufhebung alter Satzung	3
1.5	Hinweis auf örtliche Bauvorschriften	3
<u>2</u>	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Das Maß der baulichen Nutzung	4-5
2.3	Bauweise	5
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	5
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	5
2.6	Grünflächen	5
2.7	Neben- und Versorgungsanlagen	6
2.8	Garagen, Carports + Stellplätze	6
2.9	Sichtfelder	6
2.10	Verkehrsflächen + Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
2.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
2.12	Höhenlage der Gebäude	7
<u>3</u>	<u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</u>	
3.1	Rechtsgrundlagen	8
3.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8-9
3.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen	10
3.4	Außenantennen	10
3.5	Niederspannungsfreileitungen	11
3.6	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	11
3.7	Höhenlage der Grundstücke	11
3.8	Ordnungswidrigkeiten	11
3.9	Niederschlagswasser	11
<u>4</u>	<u>HINWEISE</u>	
4.1	Denkmalschutz	12
4.2	Bauvorlagen + Absteckung der Neubauten	12
4.3	Vermessungs- + Grenzzeichen	12
4.4	Entsorgung des Bauaushubs	12
4.5	Baugrunduntersuchungen	12
4.6	Zisternen	13
4.7	Abstandsflächen	13
4.8	Grundwasserschutz	13
4.9	Sonstiges	13
<u>5</u>	<u>PFLANZENLISTE</u>	14-15
<u>6</u>	<u>VERFAHRENSVERMERKE</u>	16

1 RECHTLICHE HINWEISE:

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1.2 Rechtgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften:

Den unter Ziffer 3 beschriebenen Örtlichen Bauvorschriften liegen zugrunde:

- Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) vom 8.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).

1.3 Umfang dieser Satzung:

Die Satzung des Bebauungsplanes "Dorfgärten" besteht aus:

- dem hier abgedruckten Textteil vom 29.01.2015.
- der hier unter Ziffer 3 abgedruckten Satzung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Dorfgärten", Starzach- Felldorf vom 29.01.2015.
- dem ihr zugeordneten Planteil vom 12.01.2015 (Planteil hier nicht abgedruckt).

1.4 Aufhebung alter Satzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisher eventuell bestehende bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Satzungen, sowie alle bisher eventuell bestehenden örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

1.5 Hinweis auf örtliche Bauvorschriften:

Auf die gesondert unter Ziffer 3 aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften (eigene Satzung) zum Bebauungsplan „Dorfgärten“ wird hingewiesen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1. BauGB + §§ 1-15 BauNVO):

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

(§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO):

Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgenden aufgeführten Einschränkungen:

- nicht zulässig sind entsprechend § 4 (3) BauNVO
Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe
Nr. 5 – Tankstellen

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 +(2) BauGB + §§ 16 - 21 a BauNVO):

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Planeintrag durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 (1) Nr.1 + (2) BauGB, §§ 16 + 18 BauNVO + § 74 (1) Nr. 1 LBO):

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist als Traufhöhe (TH) festgelegt. Sie wird gemessen ab den geplanten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Kante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt, bezogen auf die EFH der Gebäude, maximal 4,10 m.

Das geplante Gelände darf allseitig am Gebäude angrenzend nicht mehr als 0,30 m unter der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) liegen.

Die im Plan festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude dürfen maximal 0,50 m über- bzw. unterschritten werden.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 + § 20 (1) BauNVO):

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 Vollgeschossen (II) als Höchstgrenze entsprechend Planeintrag festgesetzt. Das 2. Vollgeschoss ist ausschließlich im Dachgeschoss zulässig.

2.2.3 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 16 + 19 + § 20 BauNVO):

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die GRZ und die GFZ sind Maximalwerte. Diese können durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt werden.

2.2.4 Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB):

Die Zahl der Wohnungen wird im Plangebiet auf maximal 2 Wohnungen je Einzelgebäude, sowie auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

2.3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2. BauGB + § 22 BauNVO):

Festgesetzt ist entsprechend den Planeinschriften und durch Text: „Offene Bauweise“ i.V. mit nur "Einzelhäuser" und "Einzel- und Doppelhäuser". Zulässig sind somit ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2. BauGB und § 23 BauNVO):

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder stellen die maximal überbaubaren Flächen dar, deren vollständige Bebauung kann durch die jeweilige zulässige Grundflächenzahl eingeschränkt sein.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB):

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gilt die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung. Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2.6 Grünflächen, Anpflanzungen und Pflanzbindungen, **Maßnahmen zum Schutz der Natur**

(§ 9 (1) Nr. 2 + 10 + 15 + 20 + 25 BauGB):

Für die im Plan durch Planzeichen dargestellten vorhandenen Bäume gilt die Bindung für deren Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB), soweit dies innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen durch die tatsächliche Bebauung möglich ist.

Die im Plan mit Planzeichen zur Anpflanzung dargestellten Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind bis spätestens der, der Bauabnahme folgenden Vegetationsperiode, an dem vorgegebenen Standort anzupflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten bis 4 m sind zulässig.

Die Beseitigung von Pflanzen und Bäumen zur Baufeldräumung ist nur im Winterhalbjahr zulässig.

Mit Pflanzbindung oder Pflanzgebot festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Hochstamm- Laubbäume (ohne Obstbäume) hat mindestens 18 cm, der Stammumfang von Hochstamm- Obstbäumen hat mindestens 7 cm (gemessen in 1,00 m Stammhöhe) zu betragen.

Anzupflanzen sind einheimische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste Ziff. 5.

2.7 Neben- und Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V. mit § 1 (6), (8) + (9) + § 14 BauNVO):

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind zwischen den Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie auf der gesamten Grundstückslänge unzulässig. Hiervon ausgenommen sind jedoch die nachfolgend genannten Garagen und überdachten Stellplätze (Carports). Diese sind im überbaubaren Bereich (Baufenster) generell zulässig.

Anlagen zur Klein- und Haustierhaltung sind nur bis zu einer Größe von 1 m³ umbauten Raumes zulässig. Sie müssen mindestens 5,00 m von der, der Straße zugewandten Gebäudeseite zurückgesetzt sein. Hundezwinger sind nicht zulässig.

2.8 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 + Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO + § 74 LBO):

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind mit der Gebäudevorderkante/Vorderkante mindestens 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen, Carports mindestens 1,00 m. Ausnahmen sind bei ins Gebäude integrierte Garagen und Garagengeschossen auf Antrag zulässig. Bei Garagen am Friedhof (Ga/St 1) ist ein Abstand zum Straßenrand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Stellplätze sind in den ausgewiesenen Flächen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf der befestigte Bereich für Hauszüge, Garagenzufahrten und Stellplätze pro Baugrundstück insgesamt 12,00 laufende Straßenmeter nicht überschreiten.

2.9 Sichtfelder

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB):

Im Bereich der Einmündungen zu den Straßen Schlossgartenweg und Kapellenstraße, sind Sichtfenster (Anfahrtsicht) zur Sicherheit der in die Straße einfahrenden Fahrzeuge durch Planeintrag festgelegt.

Bepflanzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen usw. dürfen im Bereich ausgewiesener Sichtfelder 0,60 m Höhe nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind die Festsetzungen zur Grünordnung, soweit es sich um Hochstämme handelt.

2.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 (1) Nr. 11 + Nr. 26 BauGB):

Im gesamten Baugebiet sind gemäß Planeintrag die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (für Fußgänger/Wohnweg) als Verkehrsberuhigter Bereich festgelegt.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden:

- Böschungen, in einem Streifen bis 1,50 m Breite,
- Hinterbeton für Randeinfassungen, in einem Streifen bis 0,30 m Breite und bis 0,60 m Tiefe, ab Kante Straße,
- Verkehrszeichen, in einem Streifen bis 1,00 m Breite,
- alle, für die Beleuchtung und Energieversorgung erforderlichen Einrichtungen wie Lampen, Schaltkästen, Kabeltrassen in einem Streifen bis 0,60 m Breite.

Gemessen wird jeweils von der Straßenbegrenzungslinie aus.

2.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB):

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Plan zu Gunsten der Gasversorgung festgesetzt. Zur Erschließung eventuell hinterliegender Grundstücke (in zweiter Reihe) notwendige Rechte sind privatrechtlich zu vereinbaren.

2.12 Höhenlage der Gebäude

(§ 9 (2) BauGB + § 18 BauNVO):

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) festgelegt. Sie darf nicht mehr als 0,50 m unterschritten und nicht mehr als 0,50 m überschritten werden.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN :

Die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden als Satzung beschlossen und in den Bebauungsplan übernommen.

3.1 Rechtsgrundlagen:

Der örtlichen Bauvorschriften liegen zugrunde (siehe auch Ziffer 1.2):

- Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) vom 8.08.1995 (GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl.S. 65) m.W.v. 28.02.2012.

3.1.1 Umfang der Satzung

Die Satzung „Örtliche Bauvorschriften“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dorfgärten, in Starzach- Felldorf besteht aus:

- Den hier nachfolgend abgedruckten „Örtlichen Bauvorschriften“.

3.1.2 Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der nachfolgenden „Örtliche Bauvorschriften“ entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfgärten“ in Starzach- Felldorf.

3.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

(§ 74 (1) Nr. 1 (LBO):

3.2.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung:

Die Dächer aller Baukörper sind gemäß Planeintrag als beidseitig geneigte Satteldächer oder unterschiedlich geneigte Pultdächer auszuführen. Dachneigung und Firstrichtung entsprechend den Planeinschriften im Planteil zum Bebauungsplan „Dorfgärten“.

Bei Doppelhäuser sind die Neigungswinkel beider Dächer aneinander anzupassen.

3.2.2 Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3.2.3 Dachgauben:

Dachaufbauten in Form von Gauben sind nur bei einer Dachneigung größer oder gleich 30 Grad zulässig. Dachgauben sind als Schlepp- oder Satteldachgauben auszubilden.

Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 0,50 m, gemessen ab dem First, beginnen. Die Dachgauben und Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe des Dachaufbaues, nicht höher als 1,40 m sein.

Satteldachgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Schleppegauben müssen eine Minstdachneigung von 15 Grad aufweisen.

Zwerggiebel dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge, an der sie angebaut werden, nicht überschreiten. Der Anschnitt des Zwerggiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Das Zwerggiebeldach muss die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach mit demselben Material und derselben Farbe einzudecken.

3.2.4 Dachdeckung:

Zulässig bei geneigten Dachflächen sind rote oder rotbraune Dachdeckungselemente. Reflektierende Materialien (z.B. glasierte Ziegel, Edelstahl, verspiegeltes Glas etc.) sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf geneigten Dachflächen zulässig, soweit sie sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche anpassen und nicht über die Dachfläche hinausragen.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer beider Haushälften in gleicher Ausführung der Dachdeckung herzustellen.

3.2.5 Fassadengestaltung und Farbgebung:

Die Außenflächen der baulichen Anlagen dürfen nicht verunstaltend wirken. Sie sind so auszuführen, dass das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sollen die Gebäudeaußenwände einheitlich gestaltet werden.

3.2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der unmittelbaren Stätte der Leistung (z.B. am Hauseingang) und nur bis zu einer Größe von 1,00 m² und nur bis zur Höhe der Gebäude- traufe zulässig. Generell unzulässig sind Werbeanlagen mit Neonbeleuchtung, mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und auf Dachflächen.

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Einfriedungen:

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.3.1 Unbebaute Flächen:

Unbebaute Grundstücksflächen dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen sowie der Stellplätze und Terrassen, sind alle unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die zur Erschließung der Gebäude und Grundstücke erforderlichen Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. wasserdurchlässigem Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundenen Belägen, herzustellen.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind Anlagen und Bepflanzungen von mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind hochstämmige Bäume.

Müllbehälterstandorte sind durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick vom öffentlichen Raum abzuschirmen. In den Bauvorlagen ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

Alle Stützmauern über 0,80 m Höhe sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro 6 m² Mauerfläche ist mind. eine Pflanze zu setzen.

3.3.2 Einfriedungen:

Zulässig sind Holzlatten- und Metallzäune bis 0,80 m Höhe, auch mit Steinpfeilern gegliedert, sowie Hecken aus heimischen Gehölzen.

Metallzäune sind nur dann zulässig, wenn sie eingegrünt werden. Die Höhe der Einfriedungen darf, einschließlich eventueller Sockelmauern, max. 0,80 m betragen.

Einfriedungen zur freien Landschaft sind so zu gestalten (ggf. durch Bodenabstand), dass sie von Kleintieren, wie z.B. Igel, ohne Schwierigkeiten überwunden werden können.

3.4 Außenantennen:

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO):

Die Einrichtung von mehr als einer sichtbaren Antenne oder Parabolantenne pro Wohnung ist nicht zulässig.

3.5 Niederspannungsfreileitungen:

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO):

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle Leitungsführungen müssen erdverlegt erfolgen.

3.6 Zahl der notwendigen Stellplätze:

(§ 74 (2) Nr. 2 i. V. mit § 37 (1) LBO):

Aufgrund der örtlichen Verkehrsraumbemessung wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

3.7 Gestaltung und Höhenlage der Grundstücke:

(§ 74 (3) Nr. 1 LBO):

Überschüssiger Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren; das Aushubmaterial ist daher vorrangig auf dem Baugrundstück einzubauen. An den Grenzen ist das Gelände harmonisch (Neigung maximal 1:3) auf das Niveau der Nachbargrundstücke zu verziehen. Bei Grenzmauern ist eine Höhenveränderung bis maximal 0,50 m zum Nachbargelände zulässig. Alle Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Grenzmauern von über 0,50 m Höhe über dem vorhandenen Gelände sind nicht zulässig.

3.8 Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3.9 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser:

(§ 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG und § 45 b (3) WG), § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Parkplätze und private Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Splittbeläge oder wasserdurchlässigem Pflaster).

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,2 l/s) in den Mischwasserkanal entleert wird:

angeschlossene Dachfläche in m ²	Erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest-Rückhaltevolumen in Liter
bis 60	0,2	2.000
bis 90		3.000
bis 120		4.000
bis 150		5.000
ab 151		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 Trinkwasser-Netz eindringen kann. Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Gemeinde zu stellen.

4 HINWEISE:

4.1 Denkmalschutz

Bei Bauarbeiten können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Verstöße hiergegen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

4.2 Bauvorlagen und Abstecken der Neubauten:

(§ 59 (3) + (5) Nr. 2 LBO + §6 (2) Nr. 2 + Nr. 3 LBOVVO):

Das vorhandene und geplante Gelände ist in den Schnitten und Ansichten der Bauvorlagepläne darzustellen. Das Abstecken der Neubauten und das Höhennivelement müssen durch einen Vermessungsfachmann erfolgen.

4.3 Vermessungs- und Grenzzeichen:

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen, und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Baubeginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

4.4 Entsorgung des Bauaushubs:

Bei Bauarbeiten soll darauf geachtet werden, dass der Bauaushub innerhalb der Baugrundstücke bzw. des Baugebiets verbleibt. Wird Boden abgefahren, ist die Wiederverwertung der Deponierung vorzuziehen (Erdaushubbörse).

Oberboden (die oberste vorhandene Bodenschicht) ist ohne Verdichtung abzutragen, getrennt von Rohboden zu lagern und soweit möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

4.5 Baugrunduntersuchungen:

Unter einer Lockergesteinsauflage unbekannter Mächtigkeit sind Gesteine des Unterkeupers (Lettenkeuper) als Baugrund zu erwarten. Die Gesteine des Unterkeupers können örtlich, aufgrund der Verkarstung des unterlagernden Oberen Muschelkalks, in ihrer primären Schichtlagerung gestört sein, oder es können sich lokale Fehlstellen in Form offener oder lehmgefüllter Hohlräume vom Oberen Muschelkalk bis in den Unterkeuper hochpausen.

Weitere Informationen zum Baugrund liegen nicht vor. Diese sind im Einzelfall ggf. durch ein geologisches Gutachten zu erheben.

4.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden, Versickern von Niederschlagswasser:

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) siehe Nr. 3.9

Die Verwendung von Niederschlagswasser aus Zisternen für den Betrieb einer Brauchwasseranlage zur häuslichen Nutzung ist genehmigungspflichtig. Gemäß §

13 der Trinkwasserverordnung ist vorgeschrieben, dass Brauch- und Regenwasseranlagen, die zusätzlich zur Trinkwasserinstallation bereit gestellt werden, dem Gesundheitsamt anzuzeigen sind.

4.7 Abstandsflächen:

Bezüglich der Abstandsflächen, die mit Hecken, Bäumen und Einfriedungen von angrenzenden Grundstücken einzuhalten sind, ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu beachten.

4.8 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes "Hirrlinger Mühlen". Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 30. März 1993 (Gesetzblatt Seite 250 ff), geändert durch Rechtsverordnung vom 20. August 1996 (Gesetzblatt Seite 632 ff), ist zu beachten.

Falls bei Baumaßnahmen Grundwasser bzw. Schichtwasser angetroffen wird, ist die Abteilung Umwelt und Gewerbe beim Landratsamt Tübingen unverzüglich zu informieren. Falls Baumaßnahmen tiefer als die bestehende Nachbarbebauung geplant werden, wird eine hydrologische Untersuchung empfohlen.

4.9 Sonstiges

Grundstückszufahrten:

Im Baugebiet sind generell Straßenbreiten unter 6,00 m vorhanden. Bei Grundstückszufahrten ist deshalb darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass eine Zu- und Ausfahrt auch dann möglich ist, wenn gegenüber der Zufahrt geparkt wird.

5 PFLANZENLISTE

Pflanzenliste mit einheimischen Bäumen und Sträuchern

Zur Anwendung sollen die nachfolgenden aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden. Durch **Fettschrift** hervorgehoben sind die Arten, die bei Anpflanzungen im Hausgartenbereich bevorzugt verwendet werden sollen.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)
<u>Bäume</u>	Acer campestre	Feldahorn	10-15
	Acer platanoides	Spitzahorn	20-30
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-30
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20
	Betula pendula	Birke	20-30
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20
	Fagus sylvatica	Rotbuche	20-30
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30
	Populus tremula	Zitterpappel	10-25
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	5-15
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30
	Salix alba	Silber-Weide	20-25
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	6-15
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	10-15
	Sorbus torminalis	Eisbeere	10-20
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30
<u>Sträucher</u>	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8
	Crataegus laevigata	Zweiggriffl. Weißdorn	2-5
	Cataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	1-5
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-6
	Frangula alnus	Faulbaum	2-4
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2-4
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3
	Rhamnus carthatica	Kreuzdorn	2-4
	Rosa canina	Hunds-Rose	2-3
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	1-3
	Salix caprea	Sal-Weide	3-6
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4
	Salix rubens	Fahl-Weide	2-4
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5

Viburnum lantana
Viburnum opulus

Wolliger Schneeball 3-5
Gemeiner Schneeball 3-4

(Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002)

Obstbäume

Eine Auswahl regionaler Obstbaumsorten für den Gartenbereich:

Apfelbaum-Sorten Brettacher Gewürzapfel
 Boskoop
 Hauxapfel
 Jakob Fischer
 Ontarioapfel
 Rote Sternrenette
 Roter Berlepsch

Birnbaum-Sorten: Gute Luise
 Williams Christbirne
 Gellerts Butterbirne

Zwetschen etc: Bühlers Frühzwetschge
 Hauszwetschge
 Ontariopflaume

Kirschenbäume: Hedelfinger Riesenkirsche
 Regina
 Schattenmorelle

Es wird darauf hingewiesen, dass viele Pflanzenteile toxische und allergene Stoffe enthalten, die ggf. zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen bei Mensch und Tier führen können. Es wird empfohlen vor der entgeltigen Pflanzenauswahl fachkundigen Rat einzuholen.

6 VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	vom 21. Mai 2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am 21. Juni 2013
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	am 26. Nov. 2012
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	am 19. Juni 2013
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am 21. Juni 2013
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB, §13a Abs. 2 Ziff. 1, §13 Abs. 2 BauGB	vom 01. Juli 2013 bis 31. Juli 2013
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes	am 30. Sep. 2013
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	am 11. Dez. 2014
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	vom 15. Dez. 2014 bis 15. Jan. 2015
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 GemO/BW	am 09. Feb. 2015
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 4 GemO/BW	am 09. Feb. 2015
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und die örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.	

Starzach den

.....
Thomas Noé, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

.....

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

.....

Starzach den

.....

Thomas Noé, Bürgermeister

Planverfasser:

Planungsgruppe ACER

Landschaftsarchitekten+Stadtplaner

72160 Horb am Neckar