

**Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"LANGE STRAÙE SÜD"

in Starzach, Ortsteil Felldorf



Starzach den 10.03.2015

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) zuletzt geändert durch Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014 (BGBl. Teil I Nr. 53).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014 (BGBl. Teil I Nr. 53).

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7. 2011 (BGBl. I S. 1509).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-23 BauNVO

1. Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

In Anwendung von §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 zulässigen Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16,17,18,19, BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl und max. zulässiger Gebäudehöhe festgesetzt.

1. Bei geneigten Dächern: Die maximale Gebäudehöhe – gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First – darf maximal 9,0 m betragen.

2. Bei Flachdächern: Die Gebäudehöhe - gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt Wandfläche / oberste Vollgeschosdecke - darf max. 6,40 m betragen. Bei Flachdächern darf über der obersten Vollgeschosdecke ein Staffeldachgeschoss mit allseitigem Rücksprung von mind. 2.5 m errichtet werden.

Ergänzend zu 1. und 2. wird auf die bauordnungsrechtlich festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe sowie auf die zulässige Attikahöhe bei Flachdächern in den Örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

Für die Bemessung sind die Schemaskizzen in der Zeichenerklärung maßgebend.

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

Als Bauweise wird festgesetzt:

„offene Bauweise“, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Mindestmaße der Baugrundstücke § 9 Abs. Nr.3 BauGB

Für die Baugrundstücke wird die Mindestfläche auf 380 m² festgesetzt.

7. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 23 (5) BauNVO

Bei Garagen und Carports ist ein Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzung einzuhalten. Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen als Gebäude (z.B. Schuppen, Gewächshäuser u.a.) sind auf den überbaubaren oder nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke bis zu einer Größe von 30 m³ - jeweils nur einmal - zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl darf dabei nicht überschritten werden.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. Nr. 6 BauGB

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

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

10.1 Stellplätze

Stellplätze, Zufahrten, Terrassen und sonstige Beläge sind wasserdurchlässig herzustellen.

10.2 Oberboden

Der Oberboden ist getrennt auszubauen, in max. 1,50 m hohen Mieten zwischenzulagern und als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

10.3 Ersatzmaßnahme

Als Ersatzmaßnahme für die notwendige Fällung eines Straßenbaumes ist ein gleichwertiger Ersatzbaum auf dem Grundstück in derselben Linie der Straßenbäume zu pflanzen.

11. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

11.1 Durchgrünung des Baugebietes

Die Gartenanlagen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (siehe Pflanzgebot laut Planzeichnung!). Alternativ kann ein Obstbaum (Hochstamm) gepflanzt werden.

Auf dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten der privaten Grünfläche sind einheimische Wildgehölze oder Streuobstgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit einheimischen Obstbaumgehölzen nachzupflanzen. Es sind Bäume nach der Pflanzliste¹ (siehe „III Erläuterungen“ dieser Festsetzungen!) zu pflanzen.

11.2 Begrünung von Flachdächern

Dächer von freistehenden Nebenanlagen und von Garagen mit einer Dachneigung unter 15°, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen (Substrathöhe mind. 10 cm).

12. Pflanzenerhaltungsgebote § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

Markante Straßenrandbäume sollen erhalten bleiben und sind mit Erhaltungsgebot belegt. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

13. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 2,40 cm, gemessen in Grundstücksmitte, über dem zugehörigen Bezugspunkt in Straßenmitte liegen.

14. 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 5,00 Meter (siehe Planeintrag der Böschungen) die für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

Die Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken ebenso den Hinterbeton der Bordsteine, Verkehrszeichen und Beleuchtungsmasten zu dulden.

15. Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die festgesetzte private Grünfläche dient der Anlage von Flächen zur privaten gärtnerischen Nutzung. **Als Ausgleich für den Eingriff durch die Bebauung sind Pflanzgebote im Sinne eines „streubstwiesenähnlichen Baumbestandes“ auf der privaten Grünfläche festgesetzt (siehe Ziffer 11.1 der Festsetzungen).** Bauliche Anlagen sind unzulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet ist insgesamt in der Zone III des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes „Hirrlinger Mühlen“ gelegen. 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.

III Erläuterungen

Pflanzliste 1 (Auswahl der zu verwendenden Sorten):

Mittel- und großkronige Bäume (2. Ordnung)		
Speierling	Sorbus domesticus	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Walnuss	Juglans regia	
Obstbaumhochstamm der Sorten		
Walnuss Klon 26	Walnuss Klon 139	
Kirsche: Schwarze Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche		
Zwetschge: Hauszwetschge,		Italienerzwetschge
Birne: Kirchensaller Mostbirne,	Metzgers Bratbirne,	Palmischbirne
Apfel: Rewena	Schweizer Orangenäpfel	Bittenfelder
Ananasrenette	Danziger Kantapfel	Ontario
Freiherr v. Berlepsch	Retina	

IV. Hinweise

1. Bodenschutz

Es ist anzustreben, bei der Bebauung eines Grundstücks einen Ausgleich zwischen Auf- und Abtrag von Bodenmaterial zu erreichen. Der Erdaushub ist gegebenenfalls zwischenzulagern und soll möglichst zur eigenen Grundstücksgestaltung wiederverwendet werden. Nicht benötigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Drainagen dürfen nicht an die Abwasserkanalisation angeschlossen werden.

2. Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine großflächigen Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Tübingen, Abt. Umweltschutz zu informieren.

3. Entwässerung

Auf die Vorgabe der Abwassersatzung der Gemeinde Starzach, wonach Anschlüsse, die tiefer liegen als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstau ebene), gegen Rückstau gesichert werden müssen, wird verwiesen.

4. Geotechnik

Mit 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. 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 von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt:

Gemeinde Starzach, 24.09.2013/
31.03.2014/10.03.2015

Rottenburg, 24.09.2014/
31.03.2014 /10.03.2015

Noé
Bürgermeister

Gauss
GAUSS + LÖRCHER
Ingenieurtechnik GmbH