

Kreis Tübingen

Gemeinde Starzach

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet
„Stumpacher Weg Nord“ in Starzach-Bierlingen (Vorentwurf)**

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand: 17.06.2015

Planung:

**Gauss+Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH**
Tübinger Straße 30
72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 9671-0

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Stumpacher Weg Nord“

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Stumpacher Weg Nord“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

- die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO genannten Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und baulich mit dem Gewerbebetrieb eine Einheit bilden.

Nicht zulässig sind

- die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten,
- Gebäude und Abstell- bzw. Stellplätze zur gewerblichen Vermietung zur Unterstellung von Pkws und Wohnmobilen
- Einzelhandelsbetriebe
- Speditionen und Logistikunternehmen.
- Eigenständige Wohnungen.

Ausnahmsweise können je Baugrundstück zugelassen werden:

eine Verkaufsstelle, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden ist, in der dort hergestellte Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem handwerklichen Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußert werden, sofern deren Verkaufsfläche höchstens 10 % der Produktionsfläche oder maximal 150 m² beträgt.

- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17,18,19 und 20 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.
- 2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO**
Im Geltungsbereich wird eine maximale überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden; versickerungsfähige Flächen von Stellplätzen werden dabei nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO**
Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Wandhöhe (H) bestimmt. Die Wandhöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohfußboden). Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.
Technisch oder funktional bedingt höhere Gebäudeteile (wie Aufzughäuser, Abzüge, Belüftungseinrichtungen usw.), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben bis zu einer Höhe von 3 Meter überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.
Bei geneigten Dächern (Pulldächer, Satteldächer; siehe örtliche Bauvorschriften II.2) kann die festgesetzte Wandhöhe bei Einhaltung der zulässigen Dachneigung wie folgt überschritten werden:
 - bei Pulldächern mit der höheren Außenwand um bis zu 3 m
 - bei Satteldächern mit der Firsthöhe um bis zu 3 m.
- 2.3. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als unterste Ebene einer baulichen Anlage festgelegt. Diese darf nicht tiefer als die vorhandene Geländeoberfläche und max. 0,80 m über der Straßenachse in Gebäudemitte liegen. Die Höhen der Straßenachsen sind in der Planzeichnung festgelegt. Die Unterkellerung von Gebäuden ist nicht zulässig.
Die Gründungen der baulichen Anlagen (Streifen- und Punktfundamente) sowie die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur bis zur Tiefe der Frostsicherheit (ca. 0,8 m unter Geländeoberkante) erfolgen.
- 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise (O) oder als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

- 5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass eine Außenwand parallel zu einer Baugrenze verläuft.
- 6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sowie verkehrsfreie Anlagen nach § 50 Abs. 1 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützmauern nach Nr. 7 c des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können bis zu 10 % der erforderlichen Zahl der Stellplätze mit Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn je ausnahmsweise errichtetem Stellplatz auf dem Baugrundstück ein hochstämmiger Baum entsprechend der Pflanzliste XY zusätzlich zu den von diesem Bebauungsplan geforderten Anpflanzungen gepflanzt wird.
- 7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Muss nach der frühzeitigen Beteiligung ev. noch erarbeitet werden.
- 8. Verkehrsflächen und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- 9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind festgesetzt:

Muss noch konkretisiert werden.
- 10. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

Werden nach der frühzeitigen Beteiligung festgesetzt.
- 11. Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Muss noch erarbeitet werden.
- 12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 12.1 Ausführung von Wegen und Hofflächen auf dem Grundstück sowie von Stellplätzen**
Stellplätze, Rettungswege und befahrbare Notwege auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.
Be- und Entladeflächen und Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen und an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Je 5 Stellplätze ist ein Baum aus der Pflanzliste **XY** mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm in einem Pflanzbeet mit einer Mindestgröße von 10 m² zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass immer in einer Gruppe von 5 Stellplätzen mindestens ein Baum gepflanzt wird. Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder nach der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Muss noch konkretisiert werden.

12.2 Erdaushub / Bodenschutz

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschleppen und abseits des Baubetriebes zu lagern.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Der bei Arbeiten zur öffentlichen Erschließung anfallende Oberbodenaushub ist für Bodenverbesserungsmaßnahmen im Rahmen einer planexternen Ausgleichsmaßnahme zu verwenden.

Muss noch abgestimmt werden.

12.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Für Straßen-, Gehweg- und Hofbeleuchtung sind außerdem asymmetrische Planflächenstrahler (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) zu verwenden.

Muss noch abgestimmt werden.

12.4 Dachbegrünung

Dächer sind extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. dauerhaft zu bepflanzen.

Von der Dachbegrünung kann an denjenigen Stellen abgesehen werden, an denen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik- oder thermische Anlagen) errichtet werden. Bei Flachdächern sind die Dachflächen unter aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zu begrünen.

Die Vorschriften zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind zu beachten.

12.5 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Drainagen sind nicht zulässig und dürfen nicht an den Schmutz- oder Regenwasserkanal angeschlossen werden.

12.6 Vogelschutz

Wand- und Fensterflächen sind "vogelfreundlich" auszubilden, d.h. spiegelnde und glänzende Materialien müssen so behandelt werden, dass sie den oben genannten Zweck erfüllen. Fenster müssen einen Außenreflexionsgrad von maximal 15 % aufweisen. Vorgehängte Materialien aus Textilgewebe, Holz u.ä. sind möglich, wenn damit die Schutzwirkung erreicht wird.

13. Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Muss noch geprüft werden.

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann auf den privaten Grundstücken aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

14.1 Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken (Pflanzgebot 1)

Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste X/Y ein einheimischer Laubbaum, Stammumfang mind. 16 - 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzungen nach Punkt 12.1 werden angerechnet.

Pflanzliste

Großkronige Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Kleinkronige Bäume

Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

Die Pflanzliste muss noch überprüft werden.

14.2 Einzelbaumpflanzungen auf und entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (Pflanzgebot 2)

Nach Planeintrag sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Pflanzliste X/Y standortgerechte Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzbeete für Baumstandorte sind vollflächig zu begrünen. Die Standorte sind verbindlich festgesetzt.

Pflanzliste

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Platane	Platanus acerifolia

Die Pflanzliste muss noch überprüft werden.

14.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Baugebietes (Pflanzgebot 3)

Entlang des Randbereiches, am Übergang zur freien Landschaft werden Flächen zur Eingrünung des Baugebietes festgesetzt.

Die Flächen sind als geschlossene Gehölzpflanzungen mit Sträuchern aus der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Pflanzliste

Sträucher, Gehölze für Hecken

Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Feldahorn	Acer campestre
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogelkirsche	Prunus avium

Die Pflanzliste muss noch überprüft werden.

14.4 Einzelbaumpflanzungen am Baugebietsrand (Pflanzgebot 4)

Nach Planeintrag sind auf den öffentlichen/privaten Grünflächen im Südosten, den Verkehrsgrünflächen und den privaten Flächen im Norden und Westen des Gebietes standortgerechte Hochstämme aus der Pflanzliste 4, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind verbindlich festgesetzt.

Pflanzliste 4

Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Die Pflanzliste muss noch überprüft werden.

15. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Arten der Pflanzlisten **X bis Y** zu ersetzen.

- 16. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (z.B. Hinterbeton von Randsteinen), notwendige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer horizontalen Tiefe von 3 m auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Nachrichtliche Übernahme

Hinweise

- 1. Archäologische Funde**
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

- 2. Baugrunduntersuchungen**

Eine Baugrunduntersuchung muss ev. noch erarbeitet werden.

- 3. Bodenschutz**
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist soweit möglich innerhalb des Baugrundstückes zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern und möglichst vollständig einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Aushub- und Baumaterial dürfen nicht auf Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Artenschutz gelagert werden. Die Abfuhr von Erdaushubmaterial der auf dem Grundstück notwendigen Abtragungen sollte nur auf das tatsächlich nicht mehr erforderliche Material beschränkt werden.

Muss ev. noch überarbeitet werden.

- 4. Grundwasserschutz**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes "Hirrlinger Mühlen". 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.
Anlagen für wassergefährdende Stoffe sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, müssen den Anforderungen der §§ 62 und 63 WHG, dem Stand der Technik und den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VawS) in der jeweils geltenden Fassung genügen, damit eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

5. Altlasten

Sofern im Zuge der Baumaßnahmen insbesondere bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Tübingen, Abteilung Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur noch nach Absprache mit dem LRA erfolgen.

6. Entwässerung

Auf die Abwassersatzung der Gemeinde Starzach wird hingewiesen.

Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zuzuleiten. Sofern eine Ableitung im natürlichen Gefälle nicht möglich ist, hat der Grundstückseigentümer die Zuleitung zum Schmutzwasserkanal entsprechend dem Stand der Technik (z.B. Hebeanlage) zu erfüllen.

Anschlüsse, die an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) tiefer als die Straßenoberfläche liegen, müssen gegen Rückstau gesichert werden (vgl. auch Abwassersatzung der Gemeinde Starzach).

7. Pflanzungen

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder nach der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

II. Örtliche Bauvorschriften "Stumpacher Weg Nord"

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 70 der VO vom 11.11.2014 (GBl.S.501)

1. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht, Lauflicht-Wechselanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind unzulässig.

1.1 Werbeanlagen an den Gebäuden

An den Wandflächen der Gebäude darf maximal eine Werbeanlage angebracht werden. Sie ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Höhe darf nicht mehr als 0.80 Meter und die Länge nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseiten betragen.

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

1.2 Werbeanlagen auf dem Baugrundstück

Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von max. 4.00 m, einer Breite von max. 1,50 m und einer Tiefe von max. 0.30 m zulässig.

2. Dachneigung, Dachdeckungsmaterial und Dachaufbauten § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Die Dachneigung darf bei Pultdächern maximal 15° und bei Satteldächern maximal 20° betragen.

Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. dauerhaft zu bepflanzen.

Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik- oder thermische Anlagen) auf dem Dach errichtet werden. Dabei ist mindestens die Hälfte der nicht begrüneten Dachfläche als

Kollektorfläche herzustellen. Die Vorschriften zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind zu beachten.

3. Antennenanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Parabolantennen sind dem jeweiligen Untergrund farblich anzupassen. Sie dürfen nur auf den Dachflächen aufgebracht werden.

4. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Jäger-, Maschendraht- und Knüpfdrahtzäune sowie Stacheldraht unzulässig. Maschendraht- und Knüpfdrahtzäune können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Hecken und/oder Sträucher integriert und vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 Meter -gemessen von Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche- nicht überschreiten. Die Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken einen Abstand von 0,50 m einhalten.

5. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu verlegen.

6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das unbelastete Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und über Regenwasserkanäle oder Regenwassermulden den öffentlichen Retentionsflächen zuzuleiten.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. Dachflächenmaterial aus Titanzink wird auf maximal 10 % der gesamten Dachfläche begrenzt.

Rückhaltemulden sind mit einer mindestens 30 cm starken und belebten Bodenschicht auszuführen.

Be- und Entladeflächen sowie befestigte Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Muss noch konkretisiert werden.

8. Ordnungswidrigkeiten §75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Rottenburg, 17.06.2015
Paul Gauss

Starzach, den 17.06.2015
Thomas Noé

**Gauss+Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH**

Bürgermeister