

Änderung des Bebauungsplanes "Brühl II Änderung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren  
Textliche Festsetzungen "Brühl II Änderung" in der Fassung vom 20.05.2016 (Entwurf)

Textliche Festsetzungen "Brühl II Änderung"  
Gemeinde Starzach-Wachendorf  
Landkreis Tübingen

Gauss+Lörcher Ingenieurtechnik GmbH  
Tübinger Str. 30 72018 Rottenburg am Neckar Telefon 07472 96710

Gemeinde Starzach  
Gauss+Lörcher Ingenieurtechnik GmbH

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes 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 2 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)

**Planzeichnungsverordnung 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:

### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BbauG und BauNVO)**

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die in § 4 Abs. (3) vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig, jedoch ohne Ziffer 6.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)

#### 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

4.1. Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Ablaufrohre, Pfeiler, Tür- und Fensterrahmen bis 1,50 m Tiefe.

4.2. Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

#### 5. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BbauG)

Die max. Gebäudehöhe darf gemessen von der EGFB-Höhe bis zum Schnittpunkt Gebäudewand/ UK Sparren, 3,25 m (einschließlich Kniestock) nicht überschreiten.

Die im Lageplan des Bebauungsplanes eingeschriebenen EGFB-Höhen sind Richtwerte. Die endgültigen EGFB-Höhen werden im Baugenehmigungsverfahren anhand vorzulegender Schnitte festgelegt.

#### 6. Sichtflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 10 BbauG)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

#### 7. Stellung der Gebäude (Firstrichtung) (§9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan des Bebauungsplanes (Richtungspfeil bzw. Gebäudeschema). In begründeten Einzelfällen kann auf Antrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde die Änderung der Firstrichtung beantragt werden.

#### 8. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

#### 9. Aufhebung rechtskräftiger Baulinien

Die innerhalb des Bebauungspiangeltungsbereiches vorhandenen rechtskräftigen Baulinien und Baugrenzen werden aufgehoben.

#### 10. Eingrünung von Grundstücken

Für die Grundstücke südlich der Riedholzstraße ist pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Hochstammbaum zu pflanzen und im Bedarfsfall nachzupflanzen. Die Wahl der Baumart steht dem jeweiligen Grundstückseigentümer frei.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 Abs. 1 LBO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

##### 1. Äußerer Gestaltung der Hauptgebäude (§ 111 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

1.1. Dachform: Satteldach. Ausnahmsweise können Walmdächer zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist und die im Bebauungsplan festgesetzte Hauptfirstrichtung des Gebäudes eingehalten wird.

1.2. Dachneigung: 28-33 °

1.3. Dachaufbauten: nicht zulässig

1.4. Dachdeckung: dunkelengobierte Ziegel

1.5. Gebäudeaußenflächen: Die Außenflächen der Gebäude sind in Materialien- und Farbgebung so auszuführen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Auffallende grelle Farben sind nicht zulässig.

##### 2. Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze als Anbauten oder in sonstiger oberirdischen Verbindung mit dem Hauptgebäude sind bis auf 1,50 m Tiefe auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Ein Stauraum von 5,00 m gemessen von der Straßengrenze ist einzuhalten. Zusammenhängende und nebeneinanderstehende

Garagen sind, soweit sie über dem Gelände sichtbar werden, in Form- und Material- und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

### 3. Einfriedungen (§111 Abs. 1 Ziffer 6 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen aus Holz, Eisen oder Naturhecken bis max. 1,00 m (einschließlich Sockel) zulässig.

Drahtzäune sind entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur in Verbindung mit lebenden Einfriedungen zulässig.

### 4. Grundstücksgestaltung (§ 111 Abs. 1. Ziffer 6 LBO)

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen zu den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Das Gelände ist mit einer Neigung von 1:2 bis auf einen Abstand von 3,00 m gemessen von der Grundstücksgrenze zu verziehen.

### 5. Versorgungsflächen

Die Fläche für eine Umspannstation ist im Lageplan des Bebauungsplanes ausgewiesen.

### 6. Öllagerung

Im Bereich des unbegrenzten Wasserschutzgebietes der Starzel-Eyach-Gruppe wird nur oberirdische Lagerung (Kellerlagerung) zugelassen.

Rottenburg a.N. den 20.05.2016

Starzach, den 20.05.2016

Paul Gauss

Thomas Noé  
Bürgermeister