

Kreis Tübingen

Gemeinde Starzach

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

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



Stand: 25.07.2017

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. Es ist nur eine Wohnung zulässig.

Nicht zulässig sind

- die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen,
- die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke,
- die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche 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.
- Pro Grundstück und pro Gewerbebetrieb ist nur eine, der in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte, Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und baulich mit dem Gewerbebetrieb eine Einheit bildet, zulässig; eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

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 (EFH). 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 max. 3 Meter überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der Dachfläche einnehmen.

Bei geneigten Dächern (Pulldächer, Satteldächer; siehe örtliche Bauvorschriften IV.1) 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.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes im Wasserschutzgebiet „Hirrlinger Mühlen“ wird in diesem Zusammenhang auf die Festsetzung Nr.10.5 hinsichtlich des Grundwasserschutzes hingewiesen.

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 Pflanzlisten 1 oder 2 zusätzlich zu den von diesem Bebauungsplan geforderten Anpflanzungen gepflanzt wird.

7. Verkehrsflächen und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche ist unverbindlich. Sollte im Rahmen der Ausbauplanung eine Unterteilung erforderlich werden, kann diese innerhalb der Gesamtbreite erfolgen.

8. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Baugebietes ist eine Umspannstation der Netze BW zulässig, diese Festsetzung wurde im Rahmen der Anhörung erbeten.

9. Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die unbelasteten Niederschlagswasser insbesondere von Dächern der Gebäude sowie den Verkehrsflächen sind den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung zuzuleiten. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten. Die festgesetzte Fläche im Norden des Geltungsbereichs dient der Ableitung des vom Außenbereich anströmenden Oberflächenwassers, das dort gesammelt, versickert, verdunstet und/oder zur Versickerungsfläche im Osten des Gebiets abgeleitet wird.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind mit einer mindestens 30 cm starken, belebten Bodenschicht auszuführen. Rigolen in diesen Flächen können vom Landratsamt Tübingen, Wasserbehörde, zugelassen werden.

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

10.1 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.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes im Wasserschutzgebiet „Hirrlinger Mühlen“ wird in diesem Zusammenhang noch auf die Festsetzung Nr. 10.5 hinsichtlich des Grundwasserschutzes hingewiesen.

10.2 Erdaushub / Bodenschutz

Der kulturfähige Oberboden, der bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet anfällt, ist für Bodenverbesserungsmaßnahmen im Rahmen einer planexternen Ausgleichsmaßnahme zu verwenden. Dazu ist der humose Oberboden auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen abzuschleppen und abseits des Baubetriebes zu lagern.

Der humose Oberboden wird als oberste Bodenschicht auf Ackerflächen der Umgebung aufgebracht. Die Mächtigkeit der obersten Bodenschicht hat mind. 20 cm betragen.

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.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes im Wasserschutzgebiet „Hirrlinger Mühlen“ wird in diesem Zusammenhang noch auf die Festsetzung Nr.10.5 hinsichtlich des Grundwasserschutzes hingewiesen.

10.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudeaußenbeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-

Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Für Straßen-, Gehweg- und Hofbeleuchtung sind außerdem asymmetrischen Planflächenstrahler (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) zu verwenden.

10.4 Dachbegrünung

Dächer sind extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. dauerhaft zu bepflanzen.

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

Die Vorschriften zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind zu beachten.

10.5 Grundwasserschutz

Unterhalb der Gebäude und Außenflächen muss eine Deckschicht mit $k_f \leq 10^{-7} \text{ m/s}$ und einer Mindeststärke von 1,0 m hergestellt werden. Für die Herstellung einer künstlichen Deckschicht darf in das Gelände eingegriffen werden. Die entstehenden Böschungflächen sind von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden.

Die künstliche, einzubauende Deckschicht kann aus statischen Gründen, falls erforderlich, mittels Kalk oder Bindemittelzugabe verbessert werden.

Für die Bauausführung sind besondere Vorsorgemaßnahmen gegen das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Diese Arbeitsschutzmaßnahmen sind vor Baubeginn dem Landratsamt Tübingen, Untere Wasserbehörde, zur Genehmigung vorzulegen. Es handelt sich u. a. um Schutzmaßnahmen bei der Lagerung von Betriebsstoffen, beim Betanken und beim Arbeiten in Bereichen ohne Deckschicht.

Die Prüfung der wasserrechtlichen Gesichtspunkte soll im Einzelfall erfolgen, da die notwendigen Eingriffe in den Untergrund von der Größe der Einzelgrundstücke und der geplanten Nutzung abhängen.

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.

10.6 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.

Weiterführende Informationen und Empfehlungen sind im aktuellen Leitfaden der Schweizerischen Vogelwarte zu finden („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, 2012, Download auf <http://www.vogelglas.info/>).

10.7 Besonderer Artenschutz

Die Baufeldvorbereitung für öffentliche und private Baumaßnahmen darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche erfolgen. Die Brutzeit liegt zwischen 1. März und 31. August.

Als populationsstützende Maßnahme für die Feldlerche sind zwei Lerchenfenster in der freien Feldflur nordwestlich von Bierlingen anzulegen. Ein Lerchenfenster wird auf Flurstück Nr. 3895 (neu) angelegt. Ein Lerchenfenster wird auf Flurstück Nr. 3933 (neu) angelegt. Die Lerchenfenster umfassen eine Fläche von je 20 m². Die Lage des Lerchenfensters darf von Jahr zu Jahr innerhalb des Grundstücks variieren.

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

11.1 Flächen für die bestehende 20-kV-Leitung

Im Bebauungsplan sind die bestehende 20-kV-Leitung und das entsprechende Leitungsrecht auf beiden Seiten der Leitung mit 8.5 Meter zugunsten der Netze BW GmbH in roter Farbe festgesetzt. Innerhalb des Leitungsrechtes ist eine Bebauung nur nach Prüfung und Zustimmung der Netze BW zulässig. Andere Nutzungen sind nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig.

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Diese Festsetzung ist solange anzuwenden, bis die Hochspannungsleitung abgebaut und verkabelt ist.

11.2 Leitungsrecht für den Abspannmast und die erdverkabelte 20-kV-Leitung

Die im Bebauungsplan in brauner Farbe ausgewiesene 20-kV-Leitung und das dazugehörige Leitungsrecht sind zugunsten der Netze BW festgesetzt. Diese Festsetzung tritt dann in Kraft, wenn die 20-kV-Leitung in die Erde verlegt ist. Das Leitungsrecht im Bereich des Erdkabels hat eine Breite von insgesamt 1.0 Meter.

Innerhalb des Leitungsrechtes ist eine Bebauung unzulässig. Andere Nutzungen sind in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Leitungsrechtes ist nur im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig.

11.3 Leitungsrecht für Kabelverteilerschränke

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf den privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m ein Leitungsrecht für die Duldung von Kabelverteilerschränken festgesetzt.

12. 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.

12.1 Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken (Pflanzgebot 1)

Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste 1 ein einheimischer Laubbaum, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1

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

12.2 Einzelbaumpflanzungen auf privaten Stellplatzflächen

Je 5 Stellplätze ist, ein Baum aus den Pflanzlisten 1 oder 2 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. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlussabnahme des Bauvorhabens zu pflanzen.

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

Nach Planeintrag sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Pflanzliste 2 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 2

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Platane	Platanus acerifolia

12.4 Einzelbaumpflanzungen am Baugebietsrand (Pflanzgebot 3) / Öffentliche Grünfläche

Nach Planeintrag sind auf den öffentlichen Grünflächen standortgerechte Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm aus der Pflanzliste 3, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind verbindlich festgesetzt.

Pflanzliste 3

Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior

Trauben-Eiche Quercus petraea

Die nicht von Bäumen eingenommenen Flächen der öffentlichen Grünflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung anzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (1 bis 2 Schnitte/Jahr).

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

Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Arten der Pflanzlisten 1 bis 3 zu ersetzen.

14. 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

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.

Aufgrund der geologischen und topografischen Situation wird von einer Versickerung von Oberflächenwasser aus ingenieurgeologischer Sicht abgeraten. Ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen der Handkante im Osten und der Bebauung ist einzuhalten.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro mit Standsicherheitsnachweisen für den Bau- und den Endzustand werden für notwendig erachtet. Es wird empfohlen, etwaige geotechnische 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) ebenfalls durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu klären.

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. Auf die Festsetzung Nr. 10.2 zum Bodenschutz wird verwiesen.

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 §§ 19 g bis 19 I 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.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes im Wasserschutzgebiet „Hirrlinger Mühlen“ wird in diesem Zusammenhang auf die Festsetzung Nr.10.5 hinsichtlich des Grundwasserschutzes hingewiesen.

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 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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswege; Ausgabe 1989 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Stromtrassen der Netze BW GmbH nicht behindert werden.

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 10 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 2,0 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

8. Ordnungswidrigkeiten §75 LBO

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

Rottenburg, den 25.07.2017
Paul Gauss

Starzach, den 25.07.2017
Thomas Noé

**Gauss+Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH**

Bürgermeister