

Gemeinde Starzach

Landkreis Tübingen

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„1. Änderung Stock-Berg“ in Starzach, Ortsteil Bierlingen



Stand: 06.08.2014

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „1. Änderung Stock-Berg“ in Starzach, Ortsteil Bierlingen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
(§1 Abs.6 BauNVO)

1.2 Mischgebiet nach § 6 BauNVO

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Ziffer 8 sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 unzulässig.

In Anwendung von § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Mischgebiet an der Bahnhofstraße derart gegliedert, dass in der Zone A nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die dem Emissionsniveau eines nicht störenden Gewerbebetriebes entsprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16-20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO (siehe Planeintrag!)

Befestigte Flächen wie Stellplätze, Terrassen, Zugänge, Zufahrten werden, wenn sie wasserdurchlässig hergestellt sind, nur zu 50% auf die GRZ angerechnet.

Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO (Siehe Planeintrag!)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände sind bei der GFZ-Berechnung vollständig mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 BauNVO in Verb. mit §1(6) LBO.

Im WA darf bei geneigten Dächern das 2. Vollgeschoss ausschließlich im Dachgeschoss ausgeführt werden.

3. Bauweise § 22 BauNVO

3.1 Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3.2 Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

3.3 Offene Bauweise, ohne Einschränkung.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird im WA auf drei pro Einzelhaus und auf zwei pro Doppelhaushälfte beschränkt.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Sofern im Plan Firstrichtungen bzw. Gebäudelängsrichtungen eingetragen sind, so sind diese verbindlich.

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

Bei Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m, bei überdachten Stellplätzen 2,00 m von der Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg, Straße) einzuhalten.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen als Gebäude auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke bis zu 40 m³ pro Grundstück bei Einzelhäusern und bis zu 20 m³ bei Doppelhäusern, jeweils nur einmal zulässig.

Es ist ein Mindestabstand zur Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg, Straße) von 2,00 m einzuhalten.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf eine maximale Höhe über der Straßenachse, gemessen in der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksseite, nicht überschreiten (siehe Eintrag Nutzungsschablone!). Maßgebend ist die Erschließungsstraße, der das Gebäude zugewandt ist.

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

Entsprechend der Planeintragung sind Zu- und Ausfahrten in bestimmten Bereichen unzulässig. (Siehe Planeintrag!)

10 Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen der gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung öffentlicher Abwasserleitung sowie zur Sicherung der Erschließung rückwärtiger Baugrundstücke werden Flächen für Leitungsrechte bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt. Die Flächen sind durch Grunddienstbarkeit zu sichern. (Siehe Planeintrag!)

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

12.1 Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Dies gilt nicht für Arbeitsflächen im Mischgebiet.

12.2 Zisternen

(Siehe hierzu Örtliche Bauvorschriften Ziffer 9!)

12.3 Oberboden

Oberboden ist getrennt auszubauen, zwischenzulagern und als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

13. Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte sind um 5 m variabel.

Pro Baugrundstück sind mind. 2 mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, sofern dies dem Nachbarrecht nicht entgegensteht.

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 2,50 Meter für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

Die Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, den Hinterbeton der Bordsteine, Verkehrszeichen, Straßenschilder und Beleuchtungsmasten zu dulden

15. Umweltbelange

Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Büros HPC Rottenburg a.N. vom 6.8.2014 sind zu beachten.

II. Hinweise

1. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt zu einem Teil 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.

1. Bodenschutz

Es ist anzustreben, bei der Bebauung eines Grundstücks einen Ausgleich zwischen Auf- und Abtrag zu erreichen.

2. Altlasten

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

Aufgestellt:

Starzach-Bierlingen, 22.05./15.09./
25.09.2006/19.11.2007/17.07.2014
06.08.2014

Rottenburg, 22.05./15.09./ 25.09.2006
19.11.2007/17.07.2014/06.08.2014



Noé
Bürgermeister

Gauss
Gauss + Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „1. Änderung Stock-Berg“ in Starzach, Ortsteil Bierlingen

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358,ber. S.416) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S.389, 440).

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

1. Gebäude- und Traufhöhen

Im WA darf die Traufhöhe von geneigten Dächern bei zweigeschossigen Gebäuden mit Höhenbeschränkung („m.H.B.“) maximal 4,10 m betragen, gemessen von der tatsächlichen EFH. Hiervon ausgenommen sind Pultdächer, die eine maximale Traufhöhe von 4,70 m aufweisen dürfen.

Gebäude mit Flachdächern dürfen eine Gebäudehöhe von max.6,5 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird von der tatsächlichen EFH bis zum obersten Punkt des Gebäudes gemessen.

Im MI darf die maximale Traufhöhe 6,50 m und die maximale Gebäudehöhe 10,50 m betragen.

Die festgesetzte Traufhöhe muss auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge eingehalten werden.

Für die Bemessung ist die Schemaskizze in der Zeichenerklärung maßgebend.

2. Dachgestaltung

2.1 Geneigte Dächer.

Dachneigung siehe Planeintrag Nutzungsschablone!

Abweichend von diesen Einträgen ist bei Pultdächern nur eine Dachneigung bis zu 15° zulässig.

Doppelhäuser sind in gleichen Dachneigungen auszuführen.

Für die Dachdeckung sind nur folgende Farbtöne zulässig: RAL 2001-3003, 7000-7038, 8000 – 8014 und 9004 und 9005. Als Dachdeckung sind spiegelnd-glänzende Materialien unzulässig.

Für die Dachoberfläche dürfen keine Materialien verwendet werden, die das Grundwasser beeinträchtigen. Hierzu gehören insbesondere unbeschichtete Metaldächer aus Zink, Kupfer und Blei.

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, versetzte (gegenläufige) Pultdächer, Pultdächer.

Doppelhäuser sind in den gleichen Dachformen auszuführen.

Dachaufbauten als Schleppgauben sind pro Gebäudeseite nur bis zu 1/2 der Trauflänge zulässig.

Dachaufbauten als Quergauben sind nur bis zu 1/2 der zugehörigen Trauflänge zulässig.

Dachaufbauten müssen vom First 0,8 m (in der senkrechten Projektion gemessen) und vom Ortgang mind. 1,0 m Abstand aufweisen.

Es sind entweder nur Giebelgauben, nur Schleppgauben oder nur Dacheinschnitte auf einer Dachflächenseite zulässig.

Querhäuser sind nur bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Die o.g. Vorschriften über Dachdeckung, Dachneigung und -gestaltung gelten auch für Nebengebäude, Garagen und Carports. In Ergänzung dieser Vorschriften sind diese Gebäude auch mit begrüntem Flachdach zulässig.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind ohne Einschränkungen zulässig.

2.2 Flachdächer

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

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen nicht mehr als 80% der Dachfläche betragen und bei Aufständigung die Dachfläche (nicht die Attika) um max. 1m überragen.

Diese Anlagen müssen von der äußeren Begrenzung des Flachdaches einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten .

3. Fassaden

Oberflächen spiegelnd-glänzenden Materialien oder in grellen oder fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m zur Straße hin nicht überschreiten. Massive Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über Gelände zulässig.

5. Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1,5 m vom vorhandenen natürlichen Gelände zulässig. Zu den seitlichen Nachbargrenzen müssen Aufschüttungen und Abgrabungen auf das vorhandene Niveau auslaufen.

6. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an senkrechten Fassadenflächen und auf dem Boden stehend zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen, Lauflicht- und Wechsellichtanlagen sowie Lichtbooster sind nicht zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind im Planbereich nicht zulässig.

8. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass für Wohnungen bis 40 m² (Bruttowohnfläche) 1 Stellplatz, für Wohnungen über 40m² bis 80 m² 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 80 m² 2 Stellplätze herzustellen sind.

9. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

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 Trinkwassernetz eindringen kann. Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Gemeinde zu stellen.

Hinweis

1. Grundwasserschutz/Wasserschutzgebiet „Hirrlinger Mühlen“

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise in der Zone III des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes „Hirrlinger Mühlen“. Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 30. März 1993 (Gesetzblatt S. 250 ff.), geändert durch Rechtsverordnung vom 20. August 1996 (Gesetzblatt S. 632 ff.) sind einzuhalten.

2. Baugrundbeurteilung

Aufgrund der anstehenden geologischen Formation wird eine objektbezogene Baugrundbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf die Baugrundbeurteilung zum Bebauungsplan „Stock-Berg“ vom 31.08.2006, Verfahrensakte 153, wird verwiesen.

Aufgestellt:

Starzach-Bierlingen, 17.07.2014
06.08.2014

Rottenburg, 17.07.2014
06.08.2014

Noé
Bürgermeister

Gauss
Gauss + Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH