

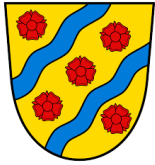
**Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen**

Abrundungssatzung „Brechengasse“ Ortsteil Bierlingen

Textliche Festsetzungen



29.06.2020



ABRUNDUNGSSATZUNG "BRECHENGASSE"
GEMEINDE STARZACH, ORTSTEIL BIERLINGEN
LANDKREIS TÜBINGEN

Abrundungssatzung „Brechengasse“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für Flächen im Bereich „Brechengasse“ in Starzach-Bierlingen.

Mit dem Inkrafttreten der Satzung treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zur Satzung gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Abrundungssatzung „Brechengasse“, Gemeinde Starzach, Ortsteil Bierlingen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Alle anderen Nutzungen nach § 4 BauNVO sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO

2.1 **Grundflächenzahl** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan.

2.2 **Zahl der Vollgeschosse** § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

3.0 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

4.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind bis zu einer Größe von 60 cbm umbauten Raumes je Baugrundstück zulässig. Mindestabstand 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Garagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 und 3 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze als Anbauten oder in sonstiger oberirdischer 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 hinteren Straßenbegrenzung ist nur in dem Fall nicht einzuhalten, wenn das Fahrzeug zum Öffnen des Tores nicht auf der Straße halten muss.

Ansonsten ist der Stauraum von 5,0 m weiterhin einzuhalten.

Mehrere zusammenhängende bzw. nebeneinanderstehende Garagen auf den einzelnen Grundstücken sind, soweit sie über dem Gelände sichtbar werden, in Form- und Material- und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

Die Festsetzungen der Dachform, der Dachneigung und der Dachmaterialien gelten auch bei Garagen und Stellplätzen.

5.0 Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mindestens 3,00 m betragen.

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

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,3 l/s) in den bestehenden Regenwasserkanal entleert wird.

angeschlossene Dachfläche in m ²	erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest- Rückhaltevolumen der Zisterne in Liter
bis 60	0,3	2.000
bis 90	0,3	3.000
bis 120	0,3	4.000
bis 150	0,3	5.000
bis 180	0,3	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.

7.0 Artenschutz

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem, UV-freiem Lichtspektrum (z.B. warmweiße LED-Leuchten) oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Oktober, durchzuführen.

Starzach, den 29.06.2020

Rottenburg, den 29.06.2020

Noé
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner

HINWEISE

1.0 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.