

**Kreis Tübingen
Gemeinde Starzach**

**Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“ in Starzach, Ortsteil
Bierlingen**

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



Stand: 06.07.2020

Planung:

GAUSS Ingenieurtechnik GmbH

Tübinger Straße 30 . 72108 Rottenburg am Neckar
Tel +49(0)7472/9671-0 . Fax +49(0)7472/9671-40

www.gauss-ingenieurtechnik.de

Geschäftsführer: Fabian Gauss M.Eng. & Dipl.-Ing. (FH) Paul Gauss
Handelsregister: Amtsgericht Stuttgart HRB 390401

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“ in Starzach-Bierlingen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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), ber. S 698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Anlage 1: Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen, Artenschutzrechtliche Untersuchung, Bericht Nr. 2184420 v. 27.11.2018

Anlage 2: Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen, Vertiefte Untersuchungen zum Artenschutz, Bericht Nr. 2184420(2) v. 24.10.2019

Anlage 3: BV Wohnpark „Schwäbische Toskana“, Starzach – Erschließungsgutachten mit orientierenden Angaben zur Gründung v. 31.01.2019

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Schank und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und

- Tankstellen

1.2 **Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 bis 9 BauNVO

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2.0 **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17,18,19 und 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) maximaler Traufhöhe (TH) 6.5 m, Firsthöhe (FH) 9.5 m und Wandhöhe (WH) 7.0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist jeweils durch die EFH = FFB definiert.

Die Höhenlage der Gebäude wird bezogen auf die Höhe Straßenachse / Mitte Grundstück im WA

Höhe südlich der Erschließungsstraße: EFH = FFB max. 0,50 m ü. maßgeblicher Straßenhöhe

Höhe nördlich der Erschließungsstraße: EFH = FFB max. 1,50 m ü. maßgeblicher Straßenhöhe im MI

Höhe nördlich der Erschließungsstraße: EFH = FFB max. 0,50 m ü. maßgeblicher Straßenhöhe

Die Unterkanten von Fundamenten/Bodenplatten sowie jegliche Art an baulichen Anlagen müssen mindestens eine Deckschichtenstärke von 2,0m über dem oberen Muschelkalk einhalten.

3.0 **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

3.1 **Offene Bauweise**, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4.0 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** § 9 Abs. Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird im gesamten Baugebiet auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

5.0 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 5.5 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, die nicht überdacht sind.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

6.0 Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 14 Abs.1 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

7.2 Schutz des Oberbodens

Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Oberboden, ist wieder auf den Baugrundstücken aufzubringen und für Gartenflächen und Pflanzflächen zu verwenden. Vor Beginn von Auffüllungs-, Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Oberboden getrennt von anderen Bodenarten abzutragen und bis zur Wiederverwendung im Gebiet als Andeckmaterial fachgerecht zu lagern.

7.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für die Straßen-, Hof- und Gebäudeaußenbeleuchtung sind umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W oder vergleichbare Produkte, z. B. warmweiße LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2000) wird verwiesen.

7.4 Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hirrlinger Mühlen“, die entsprechende Rechtsverordnung ist einzuhalten.

Für eine Bebauung, einschließlich Errichtung von Zisternen, ist eine mind. 2 m mächtige Deckschicht über dem Grundwasserleiter Oberer Muschelkalk einzuhalten. Falls die Deckschichtenmächtigkeit weniger als 2 m beträgt, sind entsprechende Auffüllungen notwendig.

Das Waschen von Fahrzeugen auf wasserdurchlässigen Belägen ist nicht zulässig. Auf wasserundurchlässigen Belägen ist es nur gestattet, wenn das Waschwasser über eine eigene Grundstücksentwässerungsanlage, die mit einem Abscheider ausgestattet ist, entsorgt wird.

8.0 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB

Pflanzgebot allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet

Pro Grundstück sind zwei mittel- bis großkronige, standortgerechte Laub- oder Obstbäume entsprechend der Arten der Pflanzliste, mit mind. 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Rahmen dieses Pflanzgebots sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche die gem. Planeintrag festgesetzten Bäume als Laubbäume zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind auf einer Breite von mindestens 5 m und einer Höhe von maximal 1,60 m Gehölzpflanzungen aus standorttypischen heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher müssen sich aus verschiedenen Gehölzen und unterschiedlichen Blühzeiten zusammensetzen.

Befestigte Flächen müssen mindestens einen Abstand von 0,5 Meter zur Nachbargrenze einhalten. Innerhalb dieses Pflanzstreifens sind einheimische Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

Private Grünfläche zur Eingrünung

Zur Eingrünung des Gebiets wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten; Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Die Grünfläche ist locker mit einheimischen Obstbäumen gem. Planeintrag sowie mit einheimischen Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen; eine riegelartige Bepflanzung ist zu vermeiden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzung außerhalb des Geltungsbereichs

Als externe Ausgleichsmaßnahme sind insgesamt 10 Obstbäume auf Flurstück Nr.

312 – Lachenäcker FL-Nr. 3265 – 4x Obstbäume

326 – Sonnenweg FL-Nr. 3102 – 2x Obstbäume

316 GV Höfendorf FL-Nr. 3227 – 2x Obstbäume

316 GV Wachendorf-Immnu FL-Nr. 3357 – 2x Pflaume

entsprechend der Arten der Pflanzliste, mit mind. 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.0 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 1,50 Meter für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen zu dulden.

Die Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, den Hinterbeton der Bordsteine, Verkehrszeichen, Straßenschilder und Beleuchtungsmasten in einer Breite von 0,6 m und einer Tiefe von 0,6 m gemessen jeweils ab der Hinterkante des Bordsteins zu dulden.

Die Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken notwendige Kabelverteilerschränke in einem Streifen von 0,5 m entlang von Verkehrsflächen hinter den Rabattplatten auf den Baugrundstücken zu dulden.

10.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche sind nach DIN 4109, Tabelle 8 folgende Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu stellen:

Lärmpegelbereich I – II : Wohnräume

erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

II. Hinweise

1.0 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.

Zum Schutz des im maßgeblichen Grundwasserleiter Muschelkalk vorhandenen Grundwassers ist nach Angaben des Landratsamts Tübingen in der Wasserschutzzone III eine Deckschichtenmächtigkeit von mind. 2 m bis zum Oberen Muschelkalk erforderlich.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Erschließungsgutachten mit Angaben der Deckschichtenmächtigkeit über dem Grundwasserleiter Oberer Muschelkalk vor (HPC-Nr.2184926). Dieses Gutachten ist eine Anlage zur Begründung. Im Gutachten wird ausgeführt, dass im Plangebiet lediglich im nordwestlichen Teil des Plangebiets eine ausreichende Deckschicht (2m) über dem Grundwasserleiter festgestellt werden konnte. In den anderen Bereichen waren in natürlichem Zustand keine ausreichenden Deckschichten vorhanden; dort sind entsprechende Auffüllungen notwendig.

2.0 Bodenschutz

Bei der Bebauung eines Grundstücks ist ein Ausgleich zwischen Bodenauf- und Bodenabtrag anzustreben.

3.0 Altlasten

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

4.0 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes liegt ein Fachgutachten vor (HPC-Nr. 2184420). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen erforderlich

4.1 Schonende Baufeldräumung / Einhaltung von Zeiten

Rodungen von bestehenden Bäumen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeiten und der möglichen Quartiersnutzung durch Fledermäuse stattfinden. Da Fledermäuse teilweise auch in Baumhöhlen überwintern, müssen Höhlenbäume auch im Winter vorher auf Besatz geprüft werden. Besetzte Bäume dürfen erst gefällt werden, wenn sie verlassen wurden. Die Fristen und Vorgaben sind als Auflage in der Baugenehmigung aufzuführen. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Baufeldräumung ab Ende der Vogelbrutzeit möglich.

4.2 CEF-Maßnahmen

Zum Ausgleich der entfallenden Höhlenbäume sind vor Erschließung und Baubeginn folgende Quartiere/Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel bereit zu stellen:

- 12 Fledermaushöhlen
- 12 Fledermaus-Flachkästen
- 4 Nistkästen, Einflugloch Ø 32 mm (Kohlmeise, Feldsperling)
- 2 Nistkästen, Einflugloch Ø 45 mm (Star)

Weiterhin wird als Ersatz für die entfallende Nestbaumöglichkeit für die Hornisse empfohlen, sog. Mündener Hornissenkästen oder entsprechende Kästen in der Umgebung zu etablieren.

5.0 Geotechnik

Bezüglich geotechnischer Fragen im Zuge weiterer Planungen Bauarbeiten ist das Erschließungsgutachten mit orientierenden Angaben zur Gründung (HPC-Nr.2184926) zu beachten. Diese Gutachten ist eine Anlage zur Begründung.

6.0 Lärmschutz

Auf die Untersuchungen :

774018/129895 – Voruntersuchung Schallimmissionsschutz (19.12.2018)

774018/130388-2 – Schaltechnische Untersuchung (07.03.2019)

wird hingewiesen. Die Untersuchungen sind Anlagen zur Begründung.

III. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“ in Starzach-Bierlingen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

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

1.0 Traufhöhen und Kniestock § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die festgesetzte Traufhöhe muss auf mindestens 75 % der Trauflänge eingehalten werden.

Umwehungen von Dachterrassen auf Flachdächern sind zulässig.

2.0 Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

2.1 Geneigte Dächer

Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonziegel und Dachsteine in naturrot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Für die Dachoberfläche, sowie für Regenrinnen und Regenfallrohre, dürfen keine Materialien verwendet werden, die das Grundwasser beeinträchtigen. Hierzu gehören insbesondere unbeschichtete Materialien wie Zink, Kupfer und Blei.

Schleppgauben und Giebelgauben sind pro Dachseite nur bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

Dachaufbauten müssen vom First und der Traufe einen Abstand von mindestens 1.0 m (in der Dachfläche gemessen) und vom Ortgang mind. 2,00 m Abstand einhalten.

Bei der Traufe wird vom Schnittpunkt der Wandfläche mit der Oberkante des Dachdeckungsmaterials bis zum Fußpunkt des Dachaufbaus gemessen.

Auf einer Dachseite sind entweder nur Giebelgauben oder nur Schleppgauben zulässig. Dacheinschnitte dürfen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachterrassen sind zulässig.

Querhäuser sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Die o.g. Vorschriften über Dachdeckung, Dachneigung und Dachgestaltung gelten nicht für Nebengebäude, Garagen und Carports, diese sind als Flachdach auszuführen und zu begrünen mit Substratdicke mind. 10 cm.

Die Dächer von Hauptgebäuden mit Flachdach, die weniger als 15° Dachneigung haben, sind als Flachdach auszuführen und zu begrünen mit Substratdicke mind. 10 cm .

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

3.0 Fassaden § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Wandflächen der Gebäude sind zu verputzen, Holz, fasergebundene Platten und Natursteine sind ebenfalls zulässig.

4.0 Einfriedungen § 74 Abs. Nr. 3 LBO

Einfriedungen müssen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0.6 Meter einhalten und dürfen eine Höhe von 1,6 Meter nicht überschreiten.

Entlang des Feldweges im Süden und Westen des Wohngebietes sind massive Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0.50 Meter und eingewachsene Maschendrahtzäune von maximal 1.6 Meter über dem bestehenden natürlichen Gelände zulässig.

5.0 Aufschüttungen, Abgrabungen § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß der Festlegungen im geologischen Gutachten vom vorhandenen natürlichen Gelände zulässig.

6.0 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur an den Wandflächen von Gebäuden zugelassen werden. Sie dürfen eine Fläche von 0.5 Quadratmeter nicht überschreiten.

7.0 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind im Planbereich nicht zulässig.

8.0 Nahwärme

Der Erschließungsträger plant die Wärme-Versorgung der Grundstücke über ein Nahwärmenetz. Sollte das Nahwärmenetz realisiert werden, besteht für jeden Grundstückseigentümer eine Anschlusspflicht und ein Verbot von Einzelheizungen.

9.0 Zisternen § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 + 3 cbm (= 2 cbm Dauereinstau + 3 cbm variabler Stau) zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen. Der Drosselablauf ist auf 0,1 l/s zu begrenzen. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten (zu geringe Deckschichtenmächtigkeit des Grundwasserleiters) ist für die Zisternen eine flache Ausführung zu wählen.

10.0 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

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

Anlagen

Pflanzliste

Artenliste Einheimische Obstbäume (empfohlene Sorten)		
Äpfel:	Berlepsch Berner Rosenapfel Bohnapfel Brettacher Danziger Kant Florina Jakob Fischer	Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Remo Rewena Rote Sternrenette Rotfelder Kurzstiel Zaubergäu-Renette
Birnen:	Doppelte Philippsbirne Gellerts Butterbirne Schweizer Wasserbirne	
Sauerkirschen:	Morellenfeuer Vowi (Vogtskirsche)	
Zwetschgen:	Hanita Wangenheims Frühzwetschge Mirabelle von Nancy	
Walnüsse:	Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)	
Artenliste Einheimische Laubbäume und Heckenpflanzen (empfohlene Sorten)		
Straßenbäume	Feldahorn Hainbuche Spitzahorn	Gemeine Eberesche Speierling
Heckenpflanzen	Forsythie; Spierstrauch; Weigelie; Schmetterlingsflieder; Säckelblume Sanddorn; Felsenbirne; Schlehe; Haselnuss; Scheinquitte	

Aufgestellt:

Starzach, 06.07.2020

Rottenburg, 06.07.2020

Noé
Bürgermeister

Gauss
Gauss Ingenieurtechnik GmbH