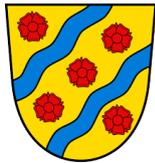


**Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen**

Abrundungssatzung „Oberer Mühleweg“ Ortsteil Wachendorf - Entwurf

Stand: 06.10.2020





ABRUNDUNGSSATZUNG "OBERER MÜHLEWEG"
GEMEINDE STARZACH, ORTSTEIL WACHENDORF
LANDKREIS TÜBINGEN

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

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 „Oberer Mühleweg“, Gemeinde Starzach, Ortsteil Wachendorf

1 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 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. (Siehe Einschrieb im Bebauungsplan.)

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind somit ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

4 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.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch als Anbauten oder in sonstiger oberirdischer Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

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

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

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

Erhalt von Obstbäumen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Obstbäume sind durch geeignete Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch hochstämmige standortgerechter Obstbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu ersetzen.

Anpflanzung auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist zusätzlich zu den zu erhaltenden Bäumen mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und durch geeignete Pflege dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mindestens 3,00 m betragen.

6 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 m²	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 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.

Für Fledermäuse und Brutvögel sind Quartiere bzw. Nisthilfen in Form geeigneter Kästen bereit zu stellen:

12 Fledermauskästen (Spaltenkästen)

4 Nistkästen für Vögel mit Durchmesser Einflugloch = 26 mm

4 Nistkästen für Vögel mit Durchmesser Einflugloch = 32 mm

4 Nistkästen für Vögel mit Durchmesser Einflugloch = 45 mm

Die Kästen sind unmittelbar nach in Kraft treten des Bebauungsplans, vor Beginn der nächsten Aktivitätszeit von Fledermäusen bzw. Brutsaison von Vögeln anzubringen. Die Kästen sind soweit möglich im Umfeld des Plangebiets anzubringen; die Standorte sind zu dokumentieren.

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.

2.0 Artenschutz

Gehölzrodungen von Höhlenbäumen oder Gehölzen mit tieferen Spalten und das vollständige Abräumen des Brennholzlagers für öffentliche und private Baumaßnahmen sind im Zeitraum zwischen November und Februar durchzuführen. Sie können für Fledermäuse relevant sein; Fledermäuse können bis in den November hinein Tagesquartiere besetzen.

Jüngere Gehölze und Sträucher ohne Höhlungen oder Spalten können im Zeitraum Oktober bis Februar gefällt werden.

3.0 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß aktueller Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ für das Bundesland Baden-Württemberg von April 2005. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 wie ggf. erforderliche bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

PFLANZLISTE

Obstbäume

Äpfel:

Blauacher Wädenswil
Börtlinger Weinapfel
Gehers Rambour
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Redfree
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner

Birnen:

Bayerische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Wangenheims Frühzwetschge
Hauszwetschge
Nancy-Mirabelle

Walnüsse:

Sämlinge oder Veredlungen
(kleinerer Wuchs)

Weitere Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Es sind 2x verpflanzte Gehölze zu verwenden. Bäume sind in der Mindestqualität Stammumfang 18/20 cm zu verwenden. Auf Böschungen soll eine Saatmenge von 20g/m² eingesetzt werden, um die Böschungen zu stabilisieren; ansonsten 10g/m².

Starzach, den

Noé
Bürgermeister

Rottenburg, den

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner