



**Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühringer Straße“
Starzach – Ortsteil Felldorf**

Textliche Festsetzungen



Stand: 16.09.2020



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN "MÜHRINGER STRASSE"
GEMEINDE STARZACH, ORTSTEIL FELLDORF
LANDKREIS TÜBINGEN

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Mühringer Straße“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan 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. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mühringer Straße“ in der Gemeinde Starzach

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 6 BauNVO

1.1 Mischgebiet (MI) § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß Planeintrag (MI). Es gilt § 6 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

Zulässig sind, gemäß Abs. 2 Nr. 4:

- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, hier: Lagerhalle

Nicht zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten gemäß Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3.

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 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (oberste Dachbegrenzung) darf den in der Planzeichnung (zeichnerische Teil) eingetragenen Wert nicht übersteigen.

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO
Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

**Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 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 nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ein Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche muss eingehalten werden.

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

Garagen und überdachte Stellplätze als Anbauten oder in sonstiger oberirdischer Verbindung mit dem Hauptgebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche 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 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.

6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO

Die nicht überbaubare Fläche ist gärtnerisch anzulegen. Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind ausnahmslos nicht zulässig.

7. Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Grundstückseigentümer haben die für die Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen unentgeltlich auf dem Baugrundstück zu dulden.

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

8.1 Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung (einschließlich Dachrinnen und Fallrohre) kein unbeschichtetes Metall

(Kupfer, Zink (incl. Titanzink), Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden.

8.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Die Zufahrt zum Gebäude sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Das Oberflächenwasser des Baugrundstücks darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

8.3 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

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.

8.4 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:

4 Fledermauskästen (Spaltenkästen)

2 Nistkästen für Vögel mit Durchmesser Einflugloch = 26 mm

2 Nistkästen für Vögel mit Durchmesser Einflugloch = 32 mm

2 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.

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

Auf dem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Baum pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und zu erhalten, davon mindestens ein hochstämmiger Obstbaum.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben,

Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.0 Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

3.0 Merkblatt zu neuen Baumstandorten

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

4.0 Landwirtschaft

Das Baugebiet "Mühringer Straße" liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

5.0 Einbauten (Rückstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z.B. Grunddienstbarkeiten sichern.

6.0 Artenschutz

Die Entnahme von Bäumen und Sträuchern ist nur innerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar zulässig.

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)
<u>Weitere Laubbäume:</u>	Acer campestre Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus robur Quercus petraea	Feldahorn Hainbuche Rotbuche Esche Stieleiche Traubeneiche
<u>Sträucher</u>	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose 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 21. Dezember 2020

Rottenburg, den 21. Dezember 2020

Thomas Noé
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner