

Landkreis Tübingen

Gemeinde Starzach

**Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
"Bienenstraße 1. Änderung" in Starzach- Bierlingen
Vorentwurf**



Stand: 17.12.2020

Planung:

GAUSS
Ingenieurtechnik



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de

II. Örtliche Bauvorschriften "Bienenstraße 1. Änderung"

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

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

1. Dachdeckung

Reflektierende Materialien (z.B. Edelstahl, verspiegeltes Glas etc.) sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dachflächen zulässig, soweit sie sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen. Nicht in die Dachdeckung integrierte Solarmodule müssen von allen Dachrändern (ausgenommen Dachfirst) sowie von den Traufen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

2. Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Zulässig sind alle in der Systemskizze des zeichnerischen Teils dargestellten Dachformen. Es sind alle Firstrichtungen zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.1 Dachaufbauten

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

Dachaufbauten als Schlepptgauben sind pro Dachseite nur bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

Dachaufbauten müssen vom First und der Traufe einen Abstand von mindestens 1,00 m (in der Dachfläche gemessen) und vom Ortgang mindestens 1,00 m einhalten.

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

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

Auf Nebengebäuden sind Dachaufbauten zulässig.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

2.2 Dachgestaltung bei Garagen und Carports § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei geneigten Dächern gelten die Bauvorschriften Nr. 1 und Nr. 2. sinngemäß. Flachdächer bei Garagen bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv (Substratschicht mindestens 8 cm) zu begrünen.

Die Abläufe der Dachflächen von Garagen und Carports sind an die nach Bauvorschrift Nr. 9 erforderlichen Zisternen anzuschließen.

3. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m,

II. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 17.12.2020

- Mauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m,
- Kombination von Mauer und Zaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und
- durchgängige Hecken und Sträucher bis zu einer Höhe von max. 1,60 m.

Die Höhe bemisst sich jeweils bezogen auf den äußeren befestigten Rand der jeweiligen Verkehrsfläche.

Bei Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, die in ihrem Verlauf einen Höhenunterschied aufweisen, ist als Referenzpunkt für die maximale Höhe der Einfriedung der höchste Punkt des Rands der äußeren befestigten Verkehrsfläche an dieser Grundstücksseite anzusetzen.

Bei maximaler Ausnutzung der jeweils zulässigen Höhe muss die Einfriedung von diesem Punkt an parallel zum Höhenverlauf der Verkehrsfläche verlaufen.

Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Bei Gehwegen genügt ein Abstand von mindestens 0,30 m. Der Abstand wird vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. des befestigten Gehweges gemessen.

Hinweis:

Für Abstände und Höhen an den übrigen Grenzen der Grundstücke wird auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes hingewiesen. Dasselbe gilt für Spaliervorrichtungen und Pflanzungen jeglicher Art.

Aus dem Nachbarrechtsgesetz abgeleitete Ansprüche sind zivilrechtlich geltend zu machen.

4. Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1,50 m vom vorhandenen natürlichen Gelände zulässig. Zu den seitlichen Nachbargrenzen müssen Aufschüttungen und Abgrabungen auf das vorhandene Niveau auslaufen.

5. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Die Einrichtung von mehr als einer sichtbaren Antenne oder Parabolantenne pro Wohnung ist nicht zulässig.

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

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle Leitungsführungen müssen erdverlegt erfolgen.

7. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V. mit § 37 Abs. 1 LBO

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

8. Gestaltung und Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Überschüssiger Oberboden ist auf dem Baugrundstück einzubauen. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände auf das Niveau der Nachbargrundstücke zu verziehen. Bei Grenzmauern ist eine Höhenveränderung bis maximal 1,00 m zum Nachbargelände zulässig. Alle Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

9. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG und § 45 b Abs. 3 WG, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

II. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 17.12.2020

Parkplätze und private Fußwege sind mit wasserdurchlässigem Unterbau und wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Splittbeläge oder wasserdurchlässigem Pflaster).

Zur Rückhaltung und Pufferung 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.

10. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO). Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Starzach,
den

Rottenburg,
den

Thomas Noé
Bürgermeister

Fabian Gauss, M. Eng
Stadtplaner
GAUSS Ingenieurtechnik GmbH