Landkreis Tübingen

Gemeinde Starzach

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Feldscheunengebiet 1. Änderung“ in Starzach-Wachendorf

Entwurf

Stand: 14.10.2021

Planung:

GAUSS Ingenieurtechnik

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Feldscheunengebiet 1. Änderung“

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Feldscheunengebiet 1. Änderung“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 l, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBI. S. 1095)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO

Sondergebiet (SO)-§ 11 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird der Bebauungsplanbereich als Sondergebiet Feldscheunen (SO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen,
- Lagerung der Landwirtschaft dienenden Materialien und Gegenständen,
- Unterbringung von vereinstypischen Geräten und Maschinen der Narrenzunft (u.a. Narrenwagen),
- Lagerung von Materialien und Gegenständen, die für die Tätigkeit des Vereins Narrenzunft dienlich sind.

Nicht zulässig sind:

- Lagerung von luft- und wassergefährdenden Stoffen,
- Aufenthaltsräume,
- Ställe,
- Futtersilos,
- Feuerstätten,
- Außenlagerflächen,
- Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB i.V.m §§ 16 - 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Traufhöhe bzw. maximalen Firsthöhe festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die maximale Höhe der baulichen Anlage wird durch Traufhöhe mit 5,50 m und Firsthöhe mit 9,00 m festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird eine maximale überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Gebäude gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen.

5. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB

Das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen ist auf dem Grundstück über Versickerungsanlagen zur Versickerung zu bringen oder in Retentionsanlagen zu sammeln. Die direkte Versickerung von Dachflächenwasser, z.B. über Sickerschächte, ist nicht zulässig. Angrenzende Grundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

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

6.1 Ausführung von Wegen auf den Baugrundstücken

Wege auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche / wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

6.2 Erdaushub / Bodenschutz

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschieben und abseits des Baubetriebes zu lagern.

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.

6.3 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

6.4.1 Pflanzgebot zur Anpflanzung von Sträuchern

Die im Lageplan mit Pflanzgebot festgesetzte Fläche ist innerhalb eines Jahres nach Erhalt der Baugenehmigung mit einheimischen standortgerechten Sträuchern geschlossen zu bepflanzen. Diese Pflanzung ist dauerhaft durch eine artgerechte Pflege zu erhalten, vor Beschädigungen zu schützen und bei Verlust sofort nachzupflanzen. Insbesondere sollen angepflanzt werden:

Gehölzarten:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Hedera helix (Efeu, Kletterpflanze)
- Clematis vitalba (gew. Waldrebe, Kletterpflanze)

6.4.2 Pflanzgebot zur Anpflanzung von Einzelbäumen

Entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Es sollen angepflanzt werden:

Mostobstsorten wie z.B. Schweizerbirne und Palmischbirne.

Der im Bebauungsplan festgelegte Baumstandort kann verändert werden, so lange die Bepflanzung im Norden oder Osten der Baugrundstücke vorgenommen wird. Die Bestimmungen des Nachbarrechts sind einzuhalten.

HINWEISE

1.0 WALDABSTAND

Der Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO wird beim östlichen Bauplatz (Nr. 3) nicht eingehalten. Im Einzelfall ist eine Ausnahme nach § 56 Abs. 3 LBO zu beantragen und das Haftungsrisiko des Waldeigentümers durch Haftungsverzichtserklärung auszuschließen.

2.0 DENKMALPFLEGE

Sollten während der Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.0 WASSERSCHUTZ

Der Standort des Feldscheunengebietes befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hirrlinger-Mühlen" vom 30.03.1993.

Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Landratsamt Tübingen - Umweltamt zur Stellungnahme vorzulegen.

4.0 ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen oder Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

5.0 ARTENSCHUTZ

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Sollte der Apfelbaum südlich des Plangebiets im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden müssen, so sind diese Zeiten zu berücksichtigen (s. auch Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in der Anlage zur Begründung).

Starzach, den

Thomas Noé

Bürgermeister

Rottenburg, den

Fabian Gauss, M. Eng

Stadtplaner

GAUSS Ingenieurtechnik GmbH