Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach 1. Änderung“
Ortsteil Börstingen
nach § 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan

Textliche Festsetzungen

Stand: 09.12.2021

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach 1. Änderung“

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Starzach 1. Änderung“ 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

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 I, 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 der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach 1. Änderung“ in der Gemeinde Starzach, Ortsteil Börstingen

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für Art und Maß der baulichen Nutzung gelten die Eintragungen im Lageplan. Dies gilt ebenfalls für die sonstige Nutzung sowie für die Bauweise.

2.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO, § 12 Abs. 3a BauGB)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Einzelhandel ist nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragen.

3.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO)
Die zulässige Geschoßflächenzahl ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragen.

4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Die Bebauung ist in abweichender Bauweise festgesetzt. Es gelten die Abstandsflächen gemäß der offenen Bauweise. Gebäudelängen sind bis höchstens 160 m zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)
Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

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

7.1 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 und den Anlagen zur Ableitung von Regenwasser kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink (incl. Titanzink), Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden.

7.2 Artenschutz
Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z. B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem, UV-freien Lichtspektrum (z.B. warmweiße LED-Leuchten) oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

7.3 Fläche für Wald
Am südlichen Rand des Plangebiets wird eine Fläche für Wald festgesetzt. Die Fläche weist bereits einen Mischwald mit vorgelagertem Strauchsaum auf; sie entspricht rechtlich Wald im Sinne § 2 LWaldG. Die Pflege der Waldfläche erfolgt im Rahmen einer ordnungsgemäßen forstlichen Bewirtschaftung gemäß § 12 LWaldG.

Entsprechend der Randlage, bezogen auf die hangaufwärts angrenzende Waldfläche, soll dort ein gestufter Waldrand entwickelt und durch geeignete Pflege dauerhaft erhalten werden:

- Entnahme der höheren Waldbäume, die sich heute und zukünftig innerhalb der Fläche befinden, in regelmäßigen Abständen (ca. alle 10 Jahre).

- Die maximale Oberhöhe der Bäume darf den Abstand der Bebauung zum Baumfuß nicht überschreiten.
- Neupflanzungen dürfen nur mit einheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung (mittelwüchsige Bäume wie Vogelkirsche, Bergulme, etc.) erfolgen.

7.4 Private Grünfläche

Am nordöstlichen Gebietsrand wird eine private Grünfläche festgesetzt. Das vorhandene Feldgehölz ist durch geeignete Pflege dauerhaft zu erhalten. Dazu sind in Abständen von fünf bis zehn Jahren Pflegegänge durchzuführen, bei denen höhere Bäume entnommen und Teilbereiche auf den Stock gesetzt werden. Der Übergang zwischen Gehölzfläche und Gewerbegebiet ist als Saumstruktur zu pflegen und zu erhalten. Dazu ist der Saum alle 1 bis 2 Jahre zu mähen.

7.5 Pflanzgebot Bäume

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zur städtebaulichen Gestaltung und Klimaverbesserung Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind sie zu ersetzen. Verwendet werden einheimische standortgerechte Laubbäume, StU 18 – 20 cm, Pflanzabstand > 8,00 m. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Einzelbäume sind um bis zu 5,00 m verschiebbar.

HINWEISE

1.0 Immissionsrichtwerte

Gewerbegebiet	-GE- (§ 8 BauNVO)	tags	65db (A)
		nachts	50db (A)

2.0 Schallschutzmaßnahmen bei Wohnungen

Der Bauherr hat entsprechende Lärmschutzmaßnahmen nach seinen Bedürfnissen und auf seine Kosten am Gebäude zu ergreifen (entsprechende Grundrisswahl). Es sind Fenster der Schallschutzklasse 3 VDI 2719 mit eventuell schallgedämpften Lüftungsschächten zu verwenden.

3.0 Fassadenschnitte

Den Baugesuchen sind Fassadenschnitte, auf NN bezogen, beizufügen.

4.0 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Wasserlieferung erfolgt nach der Satzung der Gemeinde.
Kontrollschächte sind auf dem Grundstück auf Kosten des Eigentümers zu errichten.
Die Abwasserbeseitigung hat nach den Vorschriften der Satzung der Gemeinde zu erfolgen.

5.0 Archäologische Denkmale

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

6.0 Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen. Die Arbeiten im

Umgang mit dem Boden sind gemäß DIN 19731, DIN 18915 und der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV durchzuführen.

Die Abfuhr von Erdaushubmaterial der auf dem Grundstück notwendigen Abtragungen sollte nur auf das tatsächlich nicht mehr erforderliche Material beschränkt werden. Der Erdaushub ist gegebenenfalls zwischenzulagern und muss, soweit die Erfordernis besteht, zur eigenen Grundstücksgestaltung wiederverwendet werden. Der Oberboden sollte vorrangig für das Anlegen von Pflanzflächen herangezogen werden. Nicht benötigtes Aushubmaterial muss ordnungsgemäß entsorgt werden.

7.0 Bodenbeschaffenheit

Den Untergrund der Neckaraue bilden bis über 10 m mächtige Neckarkiese, die zum Talrand im Süden auskeilen bzw. sich mit Hangschutt verzahnen. Die Kiese sind wasserführend. Unter den Tal- und Hangablagerungen stehen Gesteine des Mittleren Muschelkalks an. Das Geologische Landesamt empfiehlt daher, auf einen hinsichtlich des Setzungsverhältnisses einheitlichen Gründungshorizont zu achten. Des Weiteren wird zur genauen Erkundung der Baugrundverhältnisse und der Frage, ob im Mittleren Muschelkalk unter Umständen noch mit Gips zu rechnen ist, eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung auf Grundlage einiger über die Oberflächen verteilt angeordneter Baggerschürfen empfohlen.

8.0 Von Bebauung freizuhaltende Zonen

Im Bebauungsplan ist im südlichen Bereich eine Zone ausgewiesen, in der keine Bebauung stattfinden darf.

9.0 Geschütztes Biotop

Eine Teilfläche des geschützten Offenlandbiotops Nr. 7518-416-0551 „Gehölze nördlich der K 6925 südwestlich Börstingen“ liegt randlich innerhalb des im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach“ (1997) abgegrenzten Baufelds Nr. 12. Bei der zulässigen Bebauung des Grundstücks wird ein Teil der Biotopfläche entfernt werden müssen.

Die dauerhafte Entfernung der Teilfläche stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops dar und ist gemäß § 30 (2) BNatSchG verboten. Die Gemeinde Starzach stellte daher am 17.12.2019 einen Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 (2) BNatSchG bei der zuständigen Behörde, LRA Tübingen. Der Antrag wurde mit Schreiben vom 29.04.2020 genehmigt.

Hinweis: Eine Überprüfung der vorhandenen Wasser- und Abwasserbeseitigungsanlagen hat noch zu erfolgen.

Starzach., den	2021	Rottenburg, den	2021
Thomas Noé Bürgermeister		Fabian Gauss M.Eng. Stadtplaner	

STADT/GEMEINDE: Starzach
GEMARKUNG: Börstingen
LANDKREIS: Tübingen

LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL (§4 LBOVVO)

Anmerkung:
Im Lageplan ist der Vorentwurf "Bebauungsplan GE Starzach 1. Änderung dargestellt. (Stand 03.12.2020)

Bahnlinie

Bahnlinie

Btrg

1050

1043

1052

1047/2

1047/1

1000

1000/1

1000/5

1000/4

1063

891/8

891/7

1022

1040

1041

1052

Dr. Eberhard-Buse-Straße

K 6941

K 6925

Sauerbrunnen

RET

Garagen 1 bis 117 = 379,50

Garagen 30 bis 135 = 379,50

Garagen 64 bis 128= 381,50

Garagen 94 bis 124 = 381,50

Zufahrt

geplante Grenze

Waldrand

GE	
0.8	1.6
	a

Maßstab 1:500

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Die Kanalangaben bedürfen der Ergänzung und Überprüfung durch das Kanalbauamt.

Die Lage und Höhe des Kanalanschlusses ist bei Aushub zu prüfen.

Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Thomas Brandl
Eugen-Memminger-Weg 6

72218 Wildberg
Tel.: 07054/400 Fax 1029

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein

Sachverständiger (§§5 Abs. 3 LBOVVO)

Wildberg, den 22.12.2020

Dipl. Ing. Thomas Brandl

Auftragsnummer : 15IB074L.ztl