

Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen

GAUSS
Ingenieurtechnik



Bebauungsplan „Brühl III“

Ortsteil Wachendorf

Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 13b BauGB

ENTWURF

Stand: 13.09.2022



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



INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS.....	2
I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „BRÜHL III“.....	3
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB.....	3
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BAUNVO I.V. MIT § 1 BAUNVO ABS. 2 NR. 3 UND § 13 BAUNVO.....	3
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 3 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO	3
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 BAUNVO	3
2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 16 ABS. 2 NR. 3 BAUNVO UND § 20 ABS. 1 BAUNVO	3
2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 16 ABS. 2 UND § 18 BAUNVO.....	4
2.4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 ABS. 2 BAUGB.....	4
3. BAUWEISE § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO	4
4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO.....	4
BAUGRENZEN.....	4
5. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB.....	4
5.1 NEBENANLAGEN.....	4
5.2 GARAGEN UND STELLPLÄTZE.....	4
6. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 ABS.1 NR.6 BAUGB	4
7. VERKEHRSLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB	4
8. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB	5
8.1 AUSFÜHRUNG VON WEGEN UND STELLPLÄTZEN AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK.....	5
8.2 GRUNDWASSERSCHUTZ	5
8.3 ERDAUSHUB / BODENSCHUTZ.....	5
8.4 ARTENSCHUTZ.....	5
9. LEITUNGSRECHTE § 9 ABS.1 NR. 21 BAUGB	5
10. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB	5
10.1 EINZELBAUMPFLANZUNGEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN.....	5
10.2 EINZELBAUMPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN UND VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN ...	5
10.3 EINZELBAUMPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN.....	6
10.4 ERHALTUNG VON BESTANDSBÄUMEN	6
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	6
HINWEISE.....	6
1.0 BODENFUNDE.....	6
2.0 BODENSCHUTZ	6
3.0 EINSATZ INSEKTENSCHONENDER LAMPEN UND LEUCHTEN.....	6
PFLANZLISTE.....	7



Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den schriftlichen Teilen.

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli.2022 (BGBl. I S. 1353).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert am 22 Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2020 (GBl. S. 1095).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Brühl III“

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO Abs. 2 Nr. 3 und § 13 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhe festgesetzt. Maßgebend für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Gebäude- und Dachform.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

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

2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.



2.3 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (oberste Dachbegrenzung) – gemessen in Metern über Normalnull (m ü. NN) vom vorhandenen natürlichen Gelände in der Gebäudemitte nach der Eckpunktmethode (§ 2 Abs. 6 LBO) - darf den in der Systemskizze Bebauungsplan "Brühl III" Ortsteil Wachendorf (zeichnerischer Teil) eingetragenen Wert für die entsprechende Gebäude- und Dachform nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird in Metern über Normalnull (m ü. NN) vom vorhandenen natürlichen Gelände in der Gebäudemitte nach der Eckpunktmethode (§ 2 Abs. 6 LBO) - bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand gemessen und darf den in der Systemskizze (zeichnerischer Teil) eingetragenen Wert für die entsprechende Gebäude- und Dachform nicht überschreiten. Die entsprechenden Höhen sind der Systemskizze in der Legende des Planteils zu entnehmen.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

Die maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) ist im Einzelfall entsprechend der Systemskizzen abzuleiten. Unterschreitungen sind generell zulässig.

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise in Form von „Einzelhäusern“, „Doppelhäusern“ sowie „Hausgruppen“ festgesetzt. Zulässig sind mehrheitlich ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Im nordwestlichen und im mittleren Bereich sind jeweils ausschließlich Hausgruppen zulässig.

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

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 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 40 m³ umbauten Raumes je Baugrundstück auch außerhalb überbaubaren Flächen zulässig. Die Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5.2 Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ein Stauraum von 5,00 m gemessen von der hinteren Straßenbegrenzung ist einzuhalten. Wenn das Fahrzeug zum Öffnen des Tores nicht auf der Straße halten muss, kann der Stauraum geringer sein jedoch ist in jedem Fall ein Mindestabstand von 3,0 Metern zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten.

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Pro Gebäudeeinheit sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.



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

8.1 Ausführung von Wegen und Stellplätzen auf dem Baugrundstück

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

8.2 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.

Drainagen sind aufgrund des Wasserschutzgebiets Hirrlinger Mühlen nicht zulässig und dürfen nicht an den Schmutz- oder Regenwasserkanal angeschlossen werden. Untergeschosse sind als wasserdichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

8.3 Erdaushub / Bodenschutz

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschleppen 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.

8.4 Artenschutz

Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung von dem Büro HPC AG vom 05.04.2018 sind zu beachten.

Die Rodung von Bäumen und Sträuchern für öffentliche und private Baumaßnahmen darf nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Pro gefällttem Höhlenbaum (Quartierbaum) ist vor der Entfernung des Baums ein Fledermauskasten sowie eine Nisthilfe für in Höhlen brütende Vögel (z. B. Meisenkasten) an Gebäuden oder geeigneten Bäumen der Umgebung anzubringen

9. Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Im südlichen Bereich besteht ein Leitungsrecht zugunsten der geplanten Regenwasserableitung.

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

10.1 Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist pro 300 m² angefangener Baugrundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Einzelbaumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen

Nach Planeintrag sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Pflanzliste standortgerechte Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18- 20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind verbindlich festgesetzt. Pflanzbeete für Baumstandorte sind ebenso wie Verkehrsgrünflächen vollflächig zu begrünen.



10.3 Einzelbaumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Nach Planeintrag sind auf den öffentlichen Grünflächen aus der Pflanzliste standortgerechte Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18- 20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzbeete für Baumstandorte sind vollflächig zu begrünen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Die nicht von Bäumen eingenommenen Flächen der öffentlichen Grünflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung anzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (1 bis 2 Schnitte/Jahr).

10.4 Erhaltung von Bestandsbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Obstbäume gem. Pflanzliste 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 Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

3.0 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Für Straßen-, Gehweg- und Hofbeleuchtung sind außerdem asymmetrischen Planflächenstrahler (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) zu verwenden.



PFLANZLISTE

Pflanzliste mit einheimischen Bäumen und Sträuchern

Zur Anwendung sollen die nachfolgenden aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden. Durch **Fettschrift** hervorgehoben sind die Arten, die bei Anpflanzungen im Hausgartenbereich bevorzugt verwendet werden sollen.

<u>Pflanzengruppe</u>	<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Höhe (m)</u>
<u>Bäume</u>	Acer campestre	Feldahorn	10-15
	Acer platanoides	Spitzahorn	20-30
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-30
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20
	Betula pendula	Birke	20-30
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20
	Fagus sylvatica	Rotbuche	20-30
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30
	Populus tremula	Zitterpappel	10-25
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	5-15
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30
	Salix alba	Silber-Weide	20-25
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	6-15
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	10-15
	Sorbus torminalis	Eisbeere	10-20
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30
Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30	
<u>Sträucher</u>	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8
	Crataegus laevigata	Zweiggriffl. Weißdorn	2-5
	Cataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	1-5
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-6
	Frangula alnus	Faulbaum	2-4
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2-4
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3
	Rhamnus carthatica	Kreuzdorn	2-4
	Rosa canina	Hunds-Rose	2-3
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	1-3
	Salix caprea Sal-	Weide	3-6
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4
	Salix rubens	Fahl-Weide	2-4
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-4

(Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002)



Obstbäume

Eine Auswahl regionaler Obstbaumsorten für den Gartenbereich:

Apfelbaum-Sorten	Brettacher Gewürzapfel Boskoop Hauxapfel Jakob Fischer Ontarioapfel Rote Sternrenette Roter Berlepsch
Birnbaum-Sorten:	Gute Luise Williams Christbirne Gellerts Butterbirne
Zwetschgen etc:	Bühlers Frühzwetschge Hauszwetschge Ontariopflaume
Kirschenbäume:	Hedelfinger Riesenkirsche Regina Schattenmorelle

Es wird darauf hingewiesen, dass viele Pflanzenteile toxische und allergene Stoffe enthalten, die ggf. zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen bei Mensch und Tier führen können. Es wird empfohlen vor der endgültigen Pflanzenauswahl fachkundigen Rat einzuholen.

Starzach, den

Rottenburg, den

Thomas Noé
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner