

**Kreis Tübingen  
Gemeinde Starzach**

**Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum  
Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“ in Starzach, Ortsteil  
Bierlingen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**



**Stand: 16.09.2019**

**Planung:**

**GAUSS Ingenieurtechnik GmbH**

Tübinger Straße 30 . 72108 Rottenburg am Neckar  
Tel +49(0)7472/9671-0 . Fax +49(0)7472/9671-40

[www.gauss-ingenieurtechnik.de](http://www.gauss-ingenieurtechnik.de)

Geschäftsführer: Fabian Gauss M.Eng. & Dipl.-Ing. (FH) Paul Gauss  
Handelsregister: Amtsgericht Stuttgart HRB 390401

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“ in Starzach-Bierlingen**

### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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), ber. S 698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

#### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Schank und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

##### **1.2 Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 bis 9 BauNVO

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17,18,19 und 20 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) maximaler Traufhöhe (TH) 6.5 m, Firsthöhe (FH) 9.5 m und Wandhöhe (WH) 7.0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist jeweils durch die EFH = FFB definiert.

Die Höhenlage der Gebäude wird bezogen auf die Höhe Straßenachse / Mitte Grundstück im WA

Höhe südlich der Erschließungsstraße: EFH = FFB max. 0,50 m ü. maßgeblicher Straßenhöhe

Höhe nördlich der Erschließungsstraße: EFH = FFB max. 1,50 m ü. maßgeblicher Straßenhöhe im MI

Höhe nördlich der Erschließungsstraße: EFH = FFB max. 0,50 m ü. maßgeblicher Straßenhöhe

Die Herstellung von Untergeschossen ist nur dann zulässig, wenn die vorgeschriebenen Deckschichten eingehalten werden

### **3.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

#### **3.1 Offene Bauweise**, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

### **4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. Nr. 6 BauGB**

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird im gesamten Baugebiet auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

### **5.0 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO**

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 5.5 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, die nicht überdacht sind.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

## **6.0 Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 14 Abs.1 BauNVO**

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

### **7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen**

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **7.2 Schutz des Oberbodens**

Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Oberboden, ist wieder auf den Baugrundstücken aufzubringen und für Gartenflächen und Pflanzflächen zu verwenden. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Oberboden getrennt von anderen Bodenarten abzutragen und bis zur Wiederverwendung im Gebiet als Andeckmaterial fachgerecht zu lagern.

### **7.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**

Für die Straßen-, Hof- und Gebäudeaußenbeleuchtung sind umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W oder vergleichbare Produkte, z. B. warmweiße LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2000) wird verwiesen.

### **7.4 Grundwasserschutz**

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hirrlinger Mühlen“, die entsprechende Rechtsverordnung ist einzuhalten.

Das Waschen von Fahrzeugen auf wasserdurchlässigen Belägen ist nicht zulässig. Auf wasserundurchlässigen Belägen ist es nur gestattet, wenn das Waschwasser über eine eigene Grundstücksentwässerungsanlage, die mit einem Abscheider ausgestattet ist, entsorgt wird.

## **8.0 Erhaltungs- und Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB

An den festgesetzten Standorten entlang der Straße sind heimische, standortgerechte Laubbäume, Stammumfang mind. 16/18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind um 5 m variabel.

Um ein harmonisches Straßenbild zu gewährleisten, wählt der Erschließungsträger die Baumart des Straßenbaums aus.

Pro Grundstück sind zusätzlich 1 mittel - bis großkroniger, standortgerechter, heimischer Obstbaum, Stammumfang mind. 16/18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Nachbarrecht ist zu berücksichtigen.

Befestigte Flächen müssen mindestens einen Abstand von 0,5 Meter zur Nachbargrenze einhalten. Innerhalb dieses Pflanzstreifens sind einheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Sträucher auf einer Länge von mindestens 5 Meter und einer Höhe von maximal 1,6 Meter entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher müssen sich aus verschiedenen Gehölzen und unterschiedlichen Blühzeiten zusammensetzen.

#### **9.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Die Eigentümer von Grundstücken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, haben bis zu einer Tiefe von 1,50 Meter für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen zu dulden.

Die Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, den Hinterbeton der Bordsteine, Verkehrszeichen, Straßenschilder und Beleuchtungsmasten in einer Breite von 0,6 m und einer Tiefe von 0,6 m gemessen jeweils ab der Hinterkante des Bordsteins zu dulden.

Die Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken notwendige Kabelverteilerschränke in einem Streifen von 0,5 m entlang von Verkehrsflächen hinter den Rabattplatten auf den Baugrundstücken zu dulden.

#### **10.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

In Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche sind nach DIN 4109, Tabelle 8 folgende Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu stellen:

Lärmpegelbereich I – II : Wohnräume

erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

## **II. Hinweise**

### **1.0 Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes "Hirrlinger Mühlen". Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 30. März 1993 (Gesetzblatt Seite 250 ff.), geändert durch Rechtsverordnung vom 20. August 1996 (Gesetzblatt Seite 632 ff.) sind einzuhalten.

### **2.0 Bodenschutz**

Bei der Bebauung eines Grundstücks ist ein Ausgleich zwischen Bodenauf- und Bodenabtrag anzustreben.

### **3.0 Altlasten**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Tübingen, Abt. Umweltschutz, zu informieren.

### **4.0 Artenschutz**

#### **4.1 Schonende Baufeldräumung / Einhaltung von Zeiten**

Rodungen von bestehenden Bäumen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeiten und der möglichen Quartiersnutzung durch Fledermäuse stattfinden. Da Fledermäuse teilweise auch in Baumhöhlen überwintern, müssen Höhlenbäume auch im Winter vorher auf Besatz geprüft werden. Besetzte Bäume dürfen erst gefällt werden, wenn sie verlassen wurden. Die Fristen und Vorgaben sind als Auflage in der Baugenehmigung aufzuführen. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Baufeldräumung ab Ende der Vogelbrutzeit möglich.

#### **4.2 CEF-Maßnahmen**

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Detail nach Abschluss der Kartierung festgelegt. Die Gemeinde verpflichtet sich verbindlich, die notwendigen Maßnahmen rechtzeitig vor Erschließung und Baubeginn umzusetzen.

### **5.0 Geotechnik**

Bezüglich geotechnischer Fragen im Zuge weiterer Planungen Bauarbeiten ist das Erschließungsgutachten mit orientierenden Angaben zur Gründung (HPC-Nr.2184926) zu beachten. Diese Gutachten ist eine Anlage zur Begründung.

## **6.0 Lärmschutz**

Auf die Untersuchungen :

774018/129895 – Voruntersuchung Schallimmissionsschutz (19.12.2018)

774018/130388-2 – Schaltechnische Untersuchung (07.03.2019)

wird hingewiesen. Die Untersuchungen sind Anlagen zur Begründung.

### **III. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“ in Starzach-Bierlingen**

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

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

#### **1.0 Traufhöhen und Kniestock § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Die festgesetzte Traufhöhe muss auf mindestens 75 % der Trauflänge eingehalten werden.

Umwehungen von Dachterrassen auf Flachdächern sind zulässig.

#### **2.0 Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO**

##### **2.1 Geneigte Dächer**

Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonziegel und Dachsteine in naturrot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

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

Schleppgauben und Giebelgauben sind pro Dachseite nur bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

Dachaufbauten müssen vom First und der Traufe einen Abstand von mindestens 1.0 m (in der Dachfläche gemessen) und vom Ortgang mind. 2,00 m Abstand einhalten.

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

Auf einer Dachseite sind entweder nur Giebelgauben oder nur Schleppgauben zulässig. Dacheinschnitte dürfen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachterrassen sind zulässig.

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

Die o.g. Vorschriften über Dachdeckung, Dachneigung und Dachgestaltung gelten nicht für Nebengebäude, Garagen und Carports, diese sind als Flachdach auszuführen und zu begrünen mit Substratdicke mind. 10 cm.

Die Dächer von Hauptgebäuden mit Flachdach, die weniger als 15° Dachneigung haben, sind als Flachdach auszuführen und zu begrünen mit Substratdicke mind. 10 cm .

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

#### **3.0 Fassaden § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Die Wandflächen der Gebäude sind zu verputzen, Holz, fasergebundene Platten und Natursteine sind ebenfalls zulässig.



#### **4.0 Einfriedungen § 74 Abs. Nr. 3 LBO**

Einfriedungen müssen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0.6 Meter einhalten und dürfen eine Höhe von 1,6 Meter nicht überschreiten.

Entlang des Feldweges im Süden und Westen des Wohngebietes sind massive Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0.50 Meter und eingewachsene Maschendrahtzäune von maximal 1.6 Meter über dem bestehenden natürlichen Gelände zulässig.

#### **5.0 Aufschüttungen, Abgrabungen § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß der Festlegungen im geologischen Gutachten vom vorhandenen natürlichen Gelände zulässig.

#### **6.0 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen dürfen nur an den Wandflächen von Gebäuden zugelassen werden. Sie dürfen eine Fläche von 0.5 Quadratmeter nicht überschreiten.

#### **7.0 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO**

Niederspannungsfreileitungen sind im Planbereich nicht zulässig.

#### **8.0 Nahwärme**

Der Erschließungsträger plant die Wärme-Versorgung der Grundstücke über ein Nahwärmenetz. Sollte das Nahwärmenetz realisiert werden, besteht für jeden Grundstückseigentümer eine Anschlusspflicht und ein Verbot von Einzelheizungen.

#### **9.0 Zisternen § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 + 3 cbm (= 2 cbm Dauereinstau + 3 cbm variabler Stau) zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen. Der Drosselablauf ist auf 0,1 l/s zu begrenzen. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten (zu geringe Deckschichtenmächtigkeit des Grundwasserleiters) ist für die Zisternen eine flache Ausführung zu wählen.

#### **10.0 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO**

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

## Anlagen

### Pflanzliste

<b>Artenliste Einheimische Obstbäume (empfohlene Sorten)</b>		
Äpfel:	Berlepsch Berner Rosenapfel Bohnapfel Brettacher Danziger Kant Florina Jakob Fischer	Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Remo Rewena Rote Sternrenette Rotfelder Kurzstiel Zaubergäu-Renette
Birnen:	Doppelte Philippsbirne Gellerts Butterbirne Schweizer Wasserbirne	
Sauerkirschen:	Morellenfeuer Vowi (Vogtskirsche)	
Zwetschgen:	Hanita Wangenheims Frühzwetschge Mirabelle von Nancy	
Walnüsse:	Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)	
<b>Artenliste Einheimische Laubbäume und Heckenpflanzen (empfohlene Sorten)</b>		
Straßenbäume	Feldahorn Hainbuche Spitzahorn	Gemeine Eberesche Speierling
Heckenpflanzen	Forsythie; Spierstrauch; Weigelia; Schmetterlingsflieder; Säckelblume Sanddorn; Felsenbirne; Schlehe; Haselnuss; Scheinquitte	

Aufgestellt:

Starzach-Bierlingen, 16.09.2019

Rottenburg, 16.09.2019

Noé  
Bürgermeister

Gauss  
Gauss Ingenieurtechnik GmbH