

KREIS TÜBINGEN

GEMEINDE

DUSSLINGEN



TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Ortsmitte beim Alten Rathaus"**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

10.03.2016 / 05.03.2020 / 09.07.2020 / **26.11.2020**

Gemeinde Dußlingen
Rathausplatz 1
72144 Dußlingen
Tel.: 07072 / 9299-0

Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A

71636 Ludwigsburg

INHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Bauweise
 - 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
 - 1.5 Nebenanlagen
 - 1.6 Garagen und Stellplätze
 - 1.7 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.8 Gewässerrandstreifen
 - 1.9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
 - 1.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung
 - 1.11 Versorgungsflächen
 - 1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
 - 1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.15 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "ORTSMITTE BEIM ALTEN RATHAUS"
 - 2.1 Dächer
 - 2.2 Fassadengestaltung
 - 2.3 Garagen und überdachte Stellplätze
 - 2.4 Standplätze für Abfallbehälter
 - 2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen
 - 2.6 Werbeanlagen
 - 2.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen
 - 2.8 Antennen
 - 2.9 Anzahl der Stellplätze
 - 2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

3.2 Baugrund / Hydrologie

3.3 Wasserrecht

3.4 Überschwemmungsgebiet

3.5 Boden- und Grundwasserschutz

3.6 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung

3.7 Artenschutz

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten

4.2 Rechtsüberleitungen

5. RECHTSGRUNDLAGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetrieb
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften bis maximal insgesamt 120 m² gastronomische Nutzfläche (Gasträume und Außenbereiche)

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 MI = Mischgebiet

(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

1.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

**Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung
Sport- und Kulturhalle**

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

- Verwaltungsräume
- Lagerräume
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Altes Rathaus"

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Verwaltungsräume
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Lagerräume
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 **GRZ = Grundflächenzahl**

(§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen)

1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen) bedeuten:

II / III	=	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
TH _{max.}	=	maximal zulässige Traufhöhe
FH _{max.}	=	maximal zulässige Firsthöhe

Die festgesetzten Trauf-, Firsthöhen beziehen sich auf die im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen.

Ist keine Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt, ist die Erdgeschossfußbodenhöhe aus dem Mittel der Gradientenhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Verlauf / der Projektion der längsten Seite des neu zu erstellenden Gebäudes zu berechnen.

Bei Hinterliegergrundstücken ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe als Mittel aus der gemessenen natürlichen Geländehöhe im Bereich der künftig überbauten Grundstücksfläche / neu zu erstellenden Gebäudes festgesetzt.

Dabei darf die ermittelte Erdgeschoßfußbodenhöhe bis maximal 0,50 m überschritten oder unterschritten werden.

Die im zeichnerischen Teil / Planteil eingetragenen Traufhöhen, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, dürfen auf mindestens 70 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschritten werden.

Die im zeichnerischen Teil / Planteil eingetragenen Firsthöhen (FH_{max.}) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

1.3 **Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen) bedeuten:

- a1 = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO),
im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung der jeweiligen Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) auf maximal 22,0 m
- a2 = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO),
im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung der jeweiligen Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) auf maximal 22,0 m und der Möglichkeit der 1-seitigen Grenzbebauung
- a3 = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO),
im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung der jeweiligen Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) auf 22,0 m und der Möglichkeit der 2-seitigen Grenzbebauung
- a4 = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO),
im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung der jeweiligen Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) auf 22,0 m und der Möglichkeit der 3-seitigen Grenzbebauung
- a5 = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO),
im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung der jeweiligen Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) auf maximal 12,0 m

1.4 **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude mit Satteldach ist entsprechend der Pfeilrichtung im Planteil anzuordnen.

Bei Gebäuden mit Pultdach ist die Dachfläche entsprechend der Pfeilrichtung im Planteil zum Hochpunkt hin auszuführen.

Geringfügige Abweichungen von diesen Festsetzungen sind im Mischgebiet (MI) bis max. 10° sind zulässig.

1.5 **Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind generell im gesamten räumlichen Geltungsbereich nicht zulässig.

1.5.1 **Mischgebiet (MI)**

Im Mischgebiet sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Wohnen dienen.

Zulässig sind z. B. Pergolen, offene Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen usw. sowie 1 Gerätehaus / Gebäude im Sinne einer gesicherten Fahrradabstellanlage bis maximal 25 m³ je Grundstücksfläche.

Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Müllboxen oder vergleichbare Einrichtungen zur Unterbringung von Müllbehältern sind davon ausgenommen, sofern sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Nebenanlagen dürfen dabei die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtverhältnisse nicht einschränken.

1.5.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen in Form von Terrassen und Kinderspielplätzen zulässig.

1.6 Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Tiefgaragen und ihre notwendigen Erschließungselemente sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6.1 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet (MI) sind oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bzw. nur dort, wo sie im zeichnerischen Teil / Planteil durch das Planzeichen GA ausgewiesen sind.

Bei Garagen ist, sofern sie nicht im Hauptgebäude integriert sind, im Zufahrtsbereich ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stützen und die Vorderseiten der Dachkonstruktion von überdachten (Carports) Stellplätzen müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.6.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet müssen Garagen oder überdachte Stellplätze in das Hauptgebäude integriert werden.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil / Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.8 Gewässerrandstreifen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang der Steinlach ist ab der bestehenden Böschungsoberkante ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen und Aufschüttungen sind innerhalb dieses Schutzstreifens verboten.

Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen und Einrichtungen im Sinne der "Erlebbarmachung" der Steinlach. Gegebenenfalls bedürfen entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen einer Befreiung.

1.9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Zeichnungen im Planteil in:

- Straßenflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsflächen mit

höhengleichem Ausbau

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Flächen mit höhengleichem Ausbau für Mischverkehrsflächen, Platzbereich / Aufenthalt, Parken, Grundstückszufahrt, Trafostation (Fläche ca. 4,0 m x 5,0 m)
- Gehwegflächen

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

1.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil / Planteil eingetragene Fläche nördlich der bestehenden Sport- und Kulturhalle dient der Abwasserbeseitigung bzw. Rückhaltung und Versickerung des unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers (bestehendes Regenrückhaltebecken – RRB).

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche zwischen dem Hindenburgplatz und der Steinlach (ca. 5,50 m x 3,50 m) dient der Abwasserbeseitigung bzw. Unterbringung von Anlagen zur Unterhaltung des bestehenden unterirdischen Regenüberlaufbeckens (RÜB) im Bereich des Hindenburgplatzes (bestehende Treppen- / Erschließungsanlage).

1.11 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil / Planteil eingetragene Fläche auf dem Flurstück Nr. 93 (An der Steinlach) dient der Unterbringung von Anlagen zur Elektrizitätsversorgung des Gebiets (bestehende Umspannstation).

Darüber hinaus ist eine Fläche (ca. 4,0 m x 5,0 m) zur Errichtung bzw. Unterbringung einer Trafostation zur Elektrizitätsversorgung des Gebiets im Bereich der im Planteil / zeichnerischen Teil festgesetzten VB-Fläche zulässig.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der ausgewiesenen MI- und WA-Flächen bis zu einer maximalen Höhendifferenz von 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden.

Stützfundamente, die beim Straßenbau erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.13.1 Leitungsrechte

LR1 Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR1) gilt zugunsten der Gemeinde Dußlingen und dient der Abführung des anfallenden unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers aus dem angrenzenden Landschaftsraum bzw. den Freiflächen im Verlauf der Gewässer Weilersbach und Wertgraben.

Die Schutzstreifen dürfen auf ihrer im Planteil eingetragenen Breite von jeweils 1,50 m rechts und links des verdolten Weilersbach- und

Wertgrabenkanalflurstücks bzw. der jeweils eingetragenen öffentlichen Grünflächen überbaut werden, wenn gewährleistet ist, dass die Kanäle ohne Aufwand jederzeit freigelegt werden kann.

LR2 Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR2) gilt zugunsten der technischen Infrastruktur und deren momentan betroffenen Träger:

- Abwasserentsorgung: Gemeinde Dußlingen
- Wasserversorgung: Gemeinde Dußlingen
- Gasversorgung: Fair Energie GmbH
- Elektrizitätsversorgung: EnBW Regional AG
- Telekommunikationsversorgung: Deutsche Telekom AG

und dient der Ver- und Entsorgung der "gefangenen" Grundstücke.

Das Leitungsrecht darf auf gesamter Länge und Breite entspr. Planeintrag nicht überbaut werden.

Das eingetragene Leitungsrecht (LR2) darf im Zuge der baulichen Entwicklung überbaut werden, wenn die erforderliche Erschließung der o.g. Grundstücke über einen alternativen Schutzstreifen gewährleistet bzw. gesichert wird.

LR3 Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR3) gilt zugunsten der Gemeinde Dußlingen und dient der Abführung des anfallenden Schmutz- / Brauchwassers aus dem Quartierbereich im Verlauf der Lichtensteinstraße.

Der Schutzstreifen darf auf gesamter Länge entspr. Planeintrag und einer Breite von 3,0 m (jeweils 1,50 m rechts und links der Kanalachse) nicht überbaut werden.

Das eingetragene Leitungsrecht (LR3) entfällt, wenn der Kanal im Zuge der baulichen Entwicklung dieses Quartierbereichs in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt wird

1.13.2 Geh- und Fahrrechte

GR1+FR1 Das im Planteil eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR1+FR1) gilt zugunsten der Gemeinde Dußlingen und dient der Zugangsberechtigung durch die Gemeinde Dußlingen im Unterhaltungs- / Bedarfsfall.

Der Schutzstreifen jeweils 1,50 m rechts und links des verdolten Weilersbach- und Wertgrabenkanalflurstücks bzw. der jeweils eingetragenen öffentlichen Grünflächen darf überbaut werden, wenn gewährleistet ist, dass die Schutzstreifen im Unterhaltungs- / Bedarfsfall begeh- und befahrbar sind.

GR2+FR2 Das im Planteil eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR2+FR2) gilt zugunsten von "gefangenen" Grundstücken und dient zu deren Erschließung sowie zugunsten der relevanten Ver- und Entsorgungsträger und dient der Zugangsberechtigung im Unterhaltungs- / Bedarfsfall.

Es muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass der eingetragene Schutzstreifen auf gesamter Länge und Breite entspr. Planeintrag begeh- und befahrbar ist.

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR2+FR2) darf im Zuge der baulichen Entwicklung überbaut werden, wenn die erforderliche

Erschließung der gefangenen Grundstücke über einen alternativen Schutzstreifen gewährleistet bzw. gesichert wird.

FR3 Das im Planteil eingetragene Fahrrecht (FR3) gilt zugunsten des "gefangenen" Grundstücks / Flurstück Nr. 617 (Kanalstraße 8) und dient zu dessen verkehrlichen Erschließung / Zufahrt.

Es muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass der eingetragene Schutzstreifen entspr. Planeintrag befahrbar ist.

1.14 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 Ufergehölz entlang der Steinlach (öffentliche Flächen)

Die im Plan dargestellte Fläche ist als extensiv gepflegtes Ufergehölz zu entwickeln.

Hierzu ist der Gehölzbestand zu erhalten.

Sofern abgängige Gehölze aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen, sind diese durch geeignete Laubbäume oder Sträucher der Pflanzenlisten 3 und 5 zu ersetzen. Die Gehölzstrukturen sind durch einzelstammweisen Rückschnitt zu pflegen.

Der Gewässerrandstreifen ist zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung und zur Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen sind unter Berücksichtigung bestehender ökologischer Wertigkeiten zulässig.

Die Integration von Flächen zur Erlebbarmachung der Steinlach ("Steinlach-Balkon") ist zulässig.

Bzgl. der Ausgestaltung einer Zuwegung sind die jeweiligen ökologischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Sollten Gehölze in diesen Flächen aufgrund der zukünftigen Entwicklung nicht erhalten werden können, sind sie wie zuvor beschrieben zu ersetzen.

Hinweis: Saumbereiche entlang der Gehölzstrukturen sind abschnittsweise zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

1.15 **Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

1.15.1 Pflanzbindungen – Öffentliche Flächen / Öffentlicher Straßenraum

PFB1 Erhalt von Einzelbäumen im Straßenraum

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen Einrichtungen (z.B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Sofern abgängige Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen, sind diese durch standortgerechte, klein- bis

mittelkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume insbesondere zur Vermeidung einer Überschüttung der Wurzelbereiche Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Traufbereich sind zu vermeiden.

PFB2 Erhalt von Einzelbäumen in der Gemeinbedarfsfläche Sport- und Kulturhalle

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

Sofern abgängige Kastanienbäume aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen, sind diese durch Bäume derselben Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, alternativ durch mittelkronige Bäume von Arten der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

Abgängige Bäume anderer Arten sind durch mittelkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu ersetzen.

PFB3 Erhalt von Einzelbäumen am Alten Rathaus

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Sollten die Bäume ausfallen oder diese aufgrund der zukünftigen Entwicklung nicht erhalten werden können, sind sie durch standortgerechte, mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu ersetzen.

Eine Verschiebung des Baumstandorts parallel zur Straßenkante ist zulässig, sofern der ursprüngliche Standort nicht gehalten werden kann.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume insbesondere zur Vermeidung einer Überschüttung der Wurzelbereiche Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Traufbereich sind zu vermeiden.

PFB4 Erhalt von Einzelbäumen auf dem Hindenburgplatz

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

Sollten die Kastanienbäume ausfallen oder aufgrund der zukünftigen Entwicklung nicht erhalten werden können, sind diese durch Bäume derselben Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, alternativ durch mittelkronige Bäume von Arten der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

Eine Verschiebung des Baumstandorts auf dem Hindenburgplatz ist zulässig, sofern der ursprüngliche Standort nicht gehalten werden kann.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume insbesondere zur Vermeidung einer Überschüttung der Wurzelbereiche Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Traufbereich sind zu vermeiden.

1.15.2 Pflanzbindungen – Flächen / private Grundstücke

PFB5 Erhalt von Einzelbäumen auf privaten Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Sollten die Bäume ausfallen oder diese aufgrund der zukünftigen Entwicklung nicht erhalten werden können, sind sie durch standortgerechte, mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm oder durch Obstbäume lokaltypischer Sorten auf Sämlingsunterlage der Pflanzenliste 4 mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu ersetzen.

Eine Ersatzpflanzung ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zulässig, sofern der ursprüngliche Standort nicht gehalten werden kann.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume insbesondere zur Vermeidung einer Überschüttung der Wurzelbereiche Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Traufbereich sind zu vermeiden.

PFB6 Erhalt private Grünfläche

Die in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Sie ist gärtnerisch zu gestalten und durch Pflege dauerhaft zu sichern.

1.16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Alle Pflanzungen und Ansaaten sind mit regionaltypischem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen.

1.16.1 Pflanzgebote – Öffentliche Flächen

PFG1 Öffentliche Grünflächen auf verdolten Wasserläufen (Weilersbach und Wertgraben)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Hierzu ist die bestehende Grünfläche durch extensive Mahd mit Abräumen des Mahdgutes zu einem artenreichen Saumstreifen zu entwickeln.

Sofern das Entwicklungsziel nicht durch die extensive Mahd erreicht wird, ist eine Nachsaat mit einer standortgerechten Saadmischung für artenreiche Saumstrukturen aus autochthonem Saatgut durchzuführen. Staudenpflanzungen sind zulässig.

Eine Offenlegung des innerhalb dieser Fläche verdolt verlaufenden Bachlaufes ist zulässig und wünschenswert, sofern die erforderlichen Gewässerrandstreifen gewährleistet werden können.

PFG2 Öffentliche Grünflächen – Regenrückhaltung (Abwasserbeseitigung)

Die im Plan dargestellten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Die Grünflächen sind durch regelmäßige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes zu pflegen.

Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind zulässig. Nicht

zulässig ist eine Bepflanzung mit Stauden, Sträuchern oder Bäumen.

PFG3 Sicherung der Grünflächen in der Gemeinbedarfsfläche Sport- und Kulturhalle

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen an der Sport- und Kulturhalle sind dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

PFG4 Sicherung der Grünflächen in der Gemeinbedarfsfläche Altes Rathaus

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen am Alten Rathaus sind dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

1.16.2 Pflanzgebote – Flächen / private Grundstücke

PFG5 Festsetzungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen - Mischgebiet

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Schottergärten oder ähnliches sind dementsprechend nicht zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.

Die Pflanzung von Sträuchern ist zulässig. Hierbei sind Sträucher aus Arten der Pflanzenliste 5 zu verwenden.

Die Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) sind bei Gehölzpflanzungen einzuhalten.

PFG6 Festsetzungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen - Allgemeines Wohngebiet

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Schottergärten oder ähnliches sind dementsprechend nicht zulässig.

Bei Gehölzpflanzungen sind die Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) einzuhalten.

PFG7 Private Grünfläche entlang der Steinlach

Die im Plan dargestellte Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist unzulässig.

Ein Drittel der Fläche ist als naturnaher Uferrandstreifen mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzenlisten 3 und 5 oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen oder mit einer standortgerechten Saatgutmischung einzusäen.

Der Gewässerrandstreifen ist zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) sind bei Gehölzpflanzungen einzuhalten.

Ein Belassen bestehender Mauern (Grundmauern der Bestandsgebäude) entlang des Gewässerlaufs der Steinlach ist zulässig.

1.16.3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 – klein- bis mittelkronige Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre (in Sorten)	Feld-Ahorn
Acer platanoides (in Sorten)	Spitz-Ahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus (in Sorten)	Hainbuche
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Pyrus in Arten und Sorten	Birne
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirsche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Pflanzenliste 2 – mittel- bis großkronige standortgerechte Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzenliste 3 – mittel- bis großkronige standortgerechte Bäume im Ufergehölz entlang der Steinlach

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle

Botanischer Name	Deutscher Name
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix rubens	Fahlweide

Pflanzenliste 4 – Obstgehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
<u>Obst:</u>	
Tafeläpfel	
Tafelbirnen	
Mostäpfel	
Mostbirnen	
Süß- und Sauerkirschen	
Zwetschgen	
Walnuss (Juglans regia)	
<u>Wildobst:</u>	
Elsbeere	Sorbus torminalis
Holzapfel	Malus sylvestris
Speierling	Sorbus domestica
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

Pflanzenliste 5 – Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Botanischer Name	Deutscher Name
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "ORTSMITTE BEIM ALTEN RATHAUS"

2.1 Dächer

(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen) bedeuten für die Hauptgebäude:

SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)

PD = Pultdach (einseitig geneigtes Dach)

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen) entsprechend auszuführen:

Satteldach = mindestens 35°

Pultdach = mindestens 10°

2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung bei Satteldächern sind nur einfarbige Ziegel oder ziegel-förmige Dachsteine in Rot bis Dunkelbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig.

Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind generell nicht zulässig.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Materialien wie z.B. Zink, Kupfer, etc, die keine CE-Kennzeichnung tragen, sind nicht zulässig.

Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.

Für Pultdächer sind dauerhaft extensive Dacheingrünungen vorzunehmen. Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 12,0 cm betragen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen für die dafür benötigten Dachflächen.

2.1.4 Dachaufbauten

Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,0 m

einhalten.

Der Abstand zu Traufkante und First muss in der Dachschräge gemessen mindestens 0,60 m betragen.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaupe, giebelständige Gaupe) aufweisen.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie sich baulich in die jeweilige Dachfläche integrieren oder unmittelbar auf der Dachfläche "aufliegen" (inkl. Unterkonstruktion).

Gegenüber der Dachfläche in steilerem Winkel aufgestellte Anlagen sind nicht zulässig.

2.1.5 Dacheinschnitte

Für Dacheinschnitte gilt ein Mindestabstand zu Traufe und First von 1,00 m und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 1,0 m

Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen sich jedoch baulich in die Fassade integrieren.

2.3 Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Garagen sind mit Satteldach mit mind. 25° Dachneigung zulässig.

Alternativ sind Garagen und überdachte Stellplätze mit geringerer Dachneigung als extensiv begrünte oder erdüberdeckte Garagen zulässig.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

2.4 Standplätze für Abfallbehälter

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen.

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche offenen privaten Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen und möglichst in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

2.6 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Die Fläche der Werbeanlage darf 0,5 m² nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche der Werbeanlage pro Gebäude von 2,0 m² darf dabei nicht überschritten werden.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

2.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen der Flurstücke in Form von baulichen Maßnahmen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Sockelmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedungen von 0,80 m darf dabei nicht überschritten werden.

Stützmauern innerhalb der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und sind als Natursteinmauern auszubilden.

Außerhalb der Gebäude sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m auszuführen sowie als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.8 Antennen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne und ein Parabolspiegel zulässig.

Parabolspiegel sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig.

Bei Parabolspiegeln ist die Farbe zum Haus bzw. Dach abzustimmen.

2.9 Anzahl der Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der für Wohnungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Ortsmitte beim Alten Rathaus" erforderlichen Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

- Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40 m² bis 80 m² Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung
- Wohnungen über 80 m² Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung

0,5-Werte müssen aufgerundet werden.

Darüber hinaus gelten die Ausnahmeregelungen gemäß § 37 LBO.

2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. der Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser)

2.10.1 Ableitung Niederschlagswasser

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser von

- Dachflächen
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich und handwerklich genutzten Flächen
- Erschließungsflächen und Erschließungsstraßen

innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Ortsmitte beim Alten Rathaus" ist je nach Lage des Baugrundstücks generell in den nächstgelegenen öffentlichen Kanal abzuleiten.

Grundstücke die unmittelbar an die Steinlach angrenzen, müssen das anfallenden unschädlich belastete Niederschlagswasser direkt in die Steinlach einleiten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu behandeln und danach entsprechend einzuleiten.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Neubebauung sind auf Grund der Lage des bestehenden Entwässerungskanalystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Der Eigentümer ist für das entstehende Abwasser auf seiner Grundstücksfläche verantwortlich.

Auf den privaten Baugrundstücken ist ein entsprechend Pkt. 2.10.4 dimensionierter Rückhalteraum anzulegen.

Stehen die nachfolgenden angegebenen Normen in Konflikt mit den a.a.R.d.T., so sind diese zu berücksichtigen.

2.10.2 Bemessungsgrundlage

Berechnungsregenspenden für Dach- und Grundstücksflächen sind nach DIN 1986-100 zu wählen und können dem KOSTRA-DWD 2010R entnommen werden.

Der Drosselabfluss wird auf den Abfluss im unbebauten Zustand festgelegt. Dieser wird wie folgt berechnet: $Q_{dr} = A_{Grundstück} \times 0,1 \times r_{15,n=1}$.

2.10.3 Herkunftsflächen von Niederschlagswasser

Für das anfallende Niederschlagswasser von Hof-, Lade-, Erschließungs- sowie von Lkw-Stellplatzflächen innerhalb des Planungsgebiets ist die stoffliche Belastung nach DWA-M 153 zu prüfen und ausreichend dimensionierte Behandlungsmaßnahmen zu errichten.

Das unbedenklich verschmutzte Niederschlagswasser ist in den nächstgelegenen öffentlichen Kanal oder, für Grundstücke an der Steinlach, in die Steinlach abzuleiten.

2.10.4 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Grundlage für die Berechnung des Rückhaltevolumens stellt das Arbeitsblatt "DWA-A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen" und die "Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung –" der LfU dar.

Der Überlauf des Rückhalterumes ist generell in den nächstgelegenen öffentlichen Kanal oder, für Grundstücke an der Steinlach, in die Steinlach abzuleiten.

2.10.5 Überflutung

Nach der DIN 1986-100 ist ab einer befestigten Fläche von mehr als 800 m² sicherzustellen, dass keine anliegenden Grundstücke überflutet werden. Dies ist bei der Außenanlagenplanung zu berücksichtigen.

Öffentliche Straßen, Wege und Grundstücke dürfen nicht überflutet werden.

2.10.6 Verwendung von Regenwasser

Wird Regenwasser als Brauchwasser verwendet, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht.

Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Trinkwassernetz gelangt.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasseranlage) ist nach den Bestimmungen den Bestimmungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Die Errichtung bzw. die erstmalige Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen (§ 13 Trinkwasserverordnung).

Die Aussage hat auch gegenüber dem Trinkwasserversorger zu erfolgen.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz (§ 2, § 6 und § 20 DSchG)

Das Planungsgebiet liegt im Prüffallgebiet „mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlung Dußlingen“.

In bisher un bebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach § 8 DSchG unzulässig wäre.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen (Ansprechpartnerin: Dr. Beate Schmid, beate.schmid@rps.bwl.de; Tel. 07071/757-2449).

Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3.1.1 Denkmalschutz – Gebäude

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ortsmitte beim Alten Rathaus" sind nachfolgende Objekte nach dem Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg für den Kreis Tübingen gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) als Kulturdenkmale festgesetzt (Stand 02.01.2019):

- Hindenburgplatz 12: Waaghaus, Flurstück Nr. 1/1
- Hindenburgplatz 13: Bauernhaus mit Scheune, Flurstück Nr. 17
- Uffhofenstraße 6: Wohnhaus, Flurstück Nr. 11

Nach § 6 DSchG sind die Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern verpflichtet, ihr Denkmal im Rahmen des Zumutbaren pfleglich zu behandeln.

Bauliche Eingriffe jeglicher Art (Zerstörung, Beseitigung aus der Umgebung, Veränderung des Erscheinungsbilds, etc.) bedürfen der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

3.1.2 Prüffälle – Objekte der Archäologie

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ortsmitte beim Alten Rathaus" sind nachfolgende Objekte gemäß der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 für den Kreis Tübingen – Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte als Prüffall ausgewiesen (Stand 02.01.2019):

- Flurstück Nr. 1 / Hindenburgplatz
- Flurstück Nr. 1/1 / Hindenburgplatz
- Flurstück Nr. 2 / Hindenburgplatz 2
- Flurstück Nr. 4 / Hindenburgplatz 6
- Flurstück Nr. 5 / Hindenburgplatz 5
- Flurstück Nr. 6 / Hindenburgplatz 7
- Flurstück Nr. 9 / Hindenburgplatz 3
- Flurstück Nr. 10 / Uffhofenstraße 4
- Flurstück Nr. 11 / Uffhofenstraße 6
- Flurstück Nr. 12 / Hindenburgplatz
- Flurstück Nr. 15 / Hindenburgplatz
- Flurstück Nr. 16 / Uffhofenstraße
- Flurstück Nr. 17 / Hindenburgplatz 13
- Flurstück Nr. 18 / Hindenburgplatz 9 (Milchsammelstelle)
- Flurstück Nr. 24/1 / Stadelgasse
- Flurstück Nr. 25 / Hindenburgplatz 17 (Altes Rathaus)
- Flurstück Nr. 26 / Hindenburgplatz 21
- Flurstück Nr. 63/3 / Majengasse
- Flurstück Nr. 64 / Hindenburgplatz 25
- Flurstück Nr. 69 / Niederhofenstraße 5
- Flurstück Nr. 70 / Niederhofenstraße 3
- Flurstück Nr. 74 / Niederhofenstraße 5
- Flurstück Nr. 75 / Niederhofenstraße 5
- Flurstück Nr. 81 / Niederhofenstraße 14
- Flurstück Nr. 82 / Niederhofenstraße 12
- Flurstück Nr. 83
- Flurstück Nr. 84

- Flurstück Nr. 84/1 / An der Steinlach 11
- Flurstück Nr. 85
- Flurstück Nr. 86
- Flurstück Nr. 86/1 / Niederhofenstraße 8
- Flurstück Nr. 86/2 / Niederhofenstraße 10
- Flurstück Nr. 87 / Niederhofenstraße 6
- Flurstück Nr. 87/1 / Niederhofenstraße 6
- Flurstück Nr. 88 / Niederhofenstraße 6
- Flurstück Nr. 90 / Niederhofenstraße 6
- Flurstück Nr. 91 / Niederhofenstraße 6
- Flurstück Nr. 92 / Niederhofenstraße 2
- Flurstück Nr. 93 / Hindenburgplatz
- Flurstück Nr. 94 / An der Steinlach 7
- Flurstück Nr. 95 / An der Steinlach 2 (Ehem. Feuerwehrhaus)
- Flurstück Nr. 102
- Flurstück Nr. 188/1 / Weilersbach

Die Denkmaleigenschaft der aufgelisteten Objekte kann erst nach eingehender Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Diese Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind. Die Veränderungen sind der unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.

3.1.3 Prüffälle – Objekte der Bau- und Kunstdenmalpflege

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ortsmitte beim Alten Rathaus" sind nachfolgende Objekte nach dem Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg für den Kreis Tübingen gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) als Kulturdenkmale festgesetzt (Stand 02.01.2019):

- Hindenburgplatz 9: Milchsammelstelle, zweigeschossig, verputzt, Entwurf Bauberatungsstelle des Württembergischen Landesverband landwirtschaftlicher Genossenschaften, Bauherr Milcherzeugergemeinschaft, 1934, Flurstück Nr. 18

Solange die mögliche Denkmaleigenschaft nicht abschließend geklärt ist, ist mit diesem Objekt wie mit einem Kulturdenkmal umzugehen.

3.2 Baugrund / Hydrologie

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Angulatensandstein- und der Arietenkalk-Formation (beide Unterjura), die großflächig von holozänem Auenlehm unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann besonders in der Talauflage bauwerksrelevant sein.

Mit Ölschiefergesteinen ist im oberen Teil der Arietenkalk-Formation zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen in Baden-Württemberg im Maßstab M 1:350.000 liegt Dußlingen in der seismischen Zone 3.

Die konstruktiven Anforderungen der DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten" sind daher zu beachten.

3.3 Wasserrecht (§ 43 (6) WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Tübingen als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

3.4 Überschwemmungsgebiet (§ 78 (2) Satz 5 und (5) Satz 1 WHG)

Abschnitte des Planungsgebiets "Ortsmitte beim Alten Rathaus" bzw. der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Verlauf der Steinlach.

Der Rückhalteraum welcher durch Bebauung jeglicher Art verloren geht, ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

Das Volumen des Rückhalteraaumes ist mit den zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugenehmigungsantrags des konkreten Bauvorhabens gültigen Wasserspiegel-lagen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) zu ermitteln.

Bei Neubauten in zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugenehmigungsantrags festgesetzte Überschwemmungsgebiete gilt § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG.

3.5 Boden- und Grundwasserschutz

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den Boden und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

3.5.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der

Bodenlager ist zu vermeiden.

- Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

3.5.2 Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen,

wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

3.5.3 Verwertung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet das Landratsamt Tübingen – Umweltschutzamt zu unterrichten.

Das Umweltschutzamt kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachtes auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

3.5.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen

3.6 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen (Straßen, Wege, etc.) sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung

für die Stromversorgung zu dulden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Außenbeleuchtung als insektenfreundliche Beleuchtung gemäß den nachfolgenden allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) ausstrahlen
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren
- Verwendung von Leuchten, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern, Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

3.7 Artenschutz

3.7.1 Gebäudeabbruch, Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung

Gebäudeabbruch, Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutsaison der Vögel und sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen von Anfang November bis Ende Februar vorzunehmen, um Individuenverluste bei Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen.

Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

D.h., potentielle Niststätten (Gehölze, Gebäude) sind auf die tatsächliche Nutzung als Niststätte zu überprüfen, um eine Tötung von Individuen geschützter Arten auszuschließen.

Können Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 bzw. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu stellen.

3.7.2 Höhlen-, Gebäude- und Nischenbrüter

Grundsätzlich müssen, sobald eine konkrete Planung vorliegt, alle relevanten Gebäude inspiziert werden, damit ggf. Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich (CEF) formuliert und umgesetzt werden können.

Als Ersatz für entfallende Bruthabitate des Haussperling sind künstliche Nisthilfen im Umfeld des entsprechenden Vorhabens anzubringen.

Die Anzahl der notwendigen Nisthilfen ist abhängig von der jeweiligen Anzahl betroffener Fortpflanzungsstätten dieser Art.

Ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 ist erforderlich, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle angebotenen Nistplätze gefunden bzw. auch besiedelt werden.

Die konkret erforderlichen Maßnahmen sind im Einzelfall in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

3.7.3 Fledermäuse

Grundsätzlich müssen, sobald eine konkrete Planung vorliegt, alle relevanten Gebäude inspiziert werden, damit ggf. Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich (CEF) formuliert und umgesetzt werden können.

Zum Schutz von Individuen der Artengruppe der Fledermäuse müssen als Winterquartier in Frage kommende Kellerräume zunächst inspiziert und bei Abwesenheit von Tieren unverzüglich und vorsorglich unzugänglich gemacht werden.

Zur Vermeidung von Störungen während der Wochenstubezeit oder während des Winterschlafes muss dafür gesorgt werden, dass die Tiere rechtzeitig vergrämt werden und vorzeitig zur Verfügung gestellte Ausweichquartiere beziehen können.

Als Ersatz für entfallende Quartiere der Fledermäuse sind als CEF-Maßnahme künstliche Fledermausquartiere in einem Verhältnis von 1:4 im Umfeld des entsprechenden Vorhabens aufzuhängen.

Die konkret erforderlichen Maßnahmen sind im Einzelfall in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

3.7.4 Mauersegler

Zum Schutz des gefährdeten Mauerseglers werden populationsstützende Maßnahmen (Anbringen von Nisthilfen) bei Um- und Neubauten von Gebäuden empfohlen.

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Ortsmitte beim Alten Rathaus" und den örtlichen Bauvorschriften "Ortsmitte beim Alten Rathaus" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom

21. November 2017 (BGBl. S. 3786).

- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057/1063).