

KREIS TÜBINGEN
GEMEINDE
DUSSLINGEN



TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Innerer Weilersbach"**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

02.12.2021 / 10.03.2022 / 23.06.2022 / **26.09.2022**

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


PLANUNGSGRUPPE SSW GMBH
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1.1	Art der baulichen Nutzung	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.3	Bauweise.....	2
1.4	Stellung der baulichen Anlagen	2
1.5	Nebenanlagen	2
1.6	Anzahl der Wohneinheiten.....	2
1.7	Garagen und Stellplätze	2
1.8	Überbaubare Grundstücksflächen	3
1.9	Gewässerrandstreifen.....	3
1.10	Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche.....	3
1.11	Sichtfelder	3
1.12	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	4
1.13	Versorgungsflächen.....	4
1.14	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke.....	4
1.15	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
1.16	Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
1.17	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "INNERER WEILERSBACH"	9
2.1	Dächer.....	9
2.2	Fassadengestaltung	10
2.3	Garagen und überdachte Stellplätze.....	10
2.4	Standplätze für Abfallbehälter.....	10
2.5	Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen.....	10
2.6	Werbeanlagen	10
2.7	Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen	11
2.8	Antennen.....	11
2.9	Anzahl der Stellplätze	11
2.10	Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser.....	11
3	HINWEISE.....	13
3.1	Denkmalschutz	13
3.2	Baugrund / Hydrologie	13
3.3	Wasserrecht	14

3.4	Boden- und Grundwasserschutz.....	14
3.5	Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung	15
3.6	Artenschutz	16
4	ALLGEMEIN.....	18
4.1	Ordnungswidrigkeiten.....	18
4.2	Rechtsüberleitungen.....	18
5	RECHTSGRUNDLAGEN.....	18

1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

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

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:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften bis maximal insgesamt 120 m² gastronomische Nutzfläche (Gasträume und Außenbereiche)

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetrieb
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil bedeuten:

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

Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Plan festgelegten Bezugshöhen in Meter über Normalhöhennull.

(Hinweis: bei den definierten Bezugshöhen handelt es sich nicht um die Erdgeschossfußbodenhöhen)

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.

Die im Planteil eingetragenen Gebäudehöhen (GH_{max}) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika dürfen nicht überschritten werden.

1.3 **Bauweise**

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten

o = offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

 = offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO),
nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig

1.4 **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude mit Sattel- und Pultdach ist entsprechend der Pfeilrichtung im Plan anzuordnen.

Geringfügige Abweichungen von diesen Festsetzungen sind bis max. 10° sind zulässig.

1.5 **Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Wohnen dienen.

Zulässig sind z. B. Pergolen, offene Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen usw. sowie 1 Geräte- / Gewächshaus / Gebäude im Sinne einer gesicherten Fahrradabstellanlage bis maximal 35 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.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

1.6 **Anzahl der Wohneinheiten**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelgebäude ist im Bereich der Grundstücksflächen mit der Nutzungsschablone 3 mit 2 Wohneinheiten festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte ist im Bereich der Grundstücksflächen mit der Nutzungsschablone 3 mit 2 Wohneinheiten festgesetzt.

1.7 **Garagen und Stellplätze**

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

Oberirdische Garagen sind 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 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.

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

1.8 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

1.9 Gewässerrandstreifen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang der Nordseite des Inneren Weilersbachs ist auf 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 wassertechnisch erforderliche Bauwerke und Anlagen bzw. in diesem Zusammenhang notwendige Geländemodellierungen (Regenrückhaltebecken / Retentionsbecken, etc.).

1.10 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 – Wirtschaftsweg
- Gehwegflächen
- öffentliche Stellplätze (P), Pflanzflächen, Baumstandorte
- Verkehrsgrünflächen i.S. § 127 (3) BauGB

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

1.11 Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Im zeichnerischen Teil / Planteil sind die richtliniengerechten Sichtfelder (RASt06) an der geplanten Einmündung des neuen Erschließungselements an die Kirchstraße dargestellt, die entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe zwingend dauerhaft von Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb aller richtliniengerechten Sichtfeldern von Einmündungen möglich.

Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte motorisierte und nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken (Anfahrtsicht).

1.12 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 8 BestattG BW)

In der durch Planeinzeichnung festgesetzten Bebauungsverbotzone entlang des Friedhofs dürfen keine Gebäude errichtet werden, bzw. Gebäude, die nicht Friedhofszwecken dienen, müssen einen Abstand von mindestens 10 m zum Friedhof einhalten.

Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen.

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

Die im Planteil / zeichnerischen Teil eingetragene Fläche im Bereich der Maßnahmenfläche [M] dient der Unterbringung von Entwässerungsbauwerken bzw. von Anlagen zur Rückhaltung und Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem räumlichen Geltungsbereich "Innerer Weilersbach" (Regenrückhaltebecken / Retentionsbecken).

Die Abgrenzung der Fläche des Regenrückhaltebeckens / Retentionsbeckens kann im Zuge der konkreten ingenieurtechnischen Entwässerungsplanung abgeändert werden und ist nur Richtlinie.

Die im Planteil / zeichnerischen Teil eingetragene Fläche (ca. 5,5 x 4,5 m) gilt zugunsten des Stromversorgers (aktuell Netze BW) und dient der Unterbringung von Anlagen zur Elektrizitätsversorgung des Gebiets (Umspannstation).

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhendifferenz von 2,50 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

Bei einer Höhen- / Geländedifferenz von über 1,50 m innerhalb des Baugrundstücks, hat das Abfangen des Geländes durch ein Geschoss unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe zu erfolgen.

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.

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

M Auwaldstreifen am Weilersbachs

Zum Schutz des Weilersbaches ist der vorhandene Auwaldstreifen als Gewässerrandstreifen zu sichern und durch Pflege dauerhaft zu erhalten.

Die im Plan dargestellte Fläche ist als extensiv genutzter Auwaldstreifen 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 2 und 4 zu ersetzen.

Zur Entwicklung von artenreichen, saumartigen Strukturen ist der verbleibende Streifen der früheren Wiesen abschnittsweise durch extensive Mahd zu pflegen.

Die Anlage einer Retentionsmulde ist in der verbleibenden Wiesenfläche zulässig. Die Flächen der Retentionsmulden sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter- Mischung (Ufermischung) aus regionalem Saatgut zu begrünen.

Entsprechend der Darstellung sind an den im Plan dargestellten Standorten standortgerechte, klein- bis mittelkronige, hochstämmige Bäume aus Arten der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

1.16 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

1.16.1 Pflanzbindung – Öffentliche Flächen

PFB 1 Erhalt der bestehenden Baumhecke

Die Baumhecke auf der Fläche am Nordrand des Geltungsbereiches ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Bei Ausfall sind die Gehölze durch geeignete Arten der Pflanzenlisten 2 und 4 zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Gehölze 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.

Hinweis: Saumbereiche entlang der Heckenstrukturen sind zur Freihaltung des angrenzenden Grasweges zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Heckenstrukturen sind abschnittsweise in einem Turnus von ca. 5 Jahren durch ‚auf den Stock setzen‘ zu pflegen.

1.16.2 Pflanzbindungen – Flächen / private Grundstücke

PFB 2 Erhalt der privaten Grünfläche

Die Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten.

Der im Plan gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen Baum der Pflanzenlisten 2 und 3 zu ersetzen.

1.17 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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

1.17.1 Pflanzgebote – Öffentliche Flächen / Öffentlicher Straßenraum

PFG 1 Verkehrsgrünflächen / Straßenbegleitgrün

Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Begrünung sind sie mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionaltypischem (autochthonen) Saatgut entsprechend der Standortverhältnisse anzusäen. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Stauden oder bodendeckenden Sträuchern zulässig.

An den im Planteil dargestellten Standorten sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige, hochstämmige Bäume aus Arten der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Gestaltung der Baumstandorte gelten die folgenden Vorgaben:

- Die Bäume sind mit mindestens 1 m Abstand zum Rand der Verkehrsflächen zu pflanzen.
- Bei Pflanzung in offenen Verkehrsgrünflächen sind diese mit mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum je Baum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

1.17.2 Pflanzgebote – Flächen / private Grundstücke

PFG 2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist nicht zulässig.

Entlang der Erschließungsstraße sind an den im Planteil / zeichnerischen Teil dargestellten Standorten verpflichtend standortgerechte, hochstämmige, klein- bis mittelkronige Bäume aus Arten der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte können parallel zum Straßenrand entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm oder ein Obstbaum auf Sämlingsunterlage zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierbei sind Laubbäume aus Arten der Pflanzenliste 2 bzw. Obstgehölze aus Arten der Pflanzenliste 3 zu verwenden. Verpflichtende Baumplantungen entlang der Erschließungsstraße können hierauf angerechnet werden.

1.17.3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 – klein- bis mittelkronige Bäume an Verkehrsflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre (in Sorten)	Feld-Ahorn
Acer platanoides (in Sorten)	Spitz-Ahorn
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
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzenliste 3 – Obstgehölze

Äpfel	Birnen
Bittenfelder	Bayrische Weinbirne
Boiken	Clapps Liebling
Boskoop	Conference
Brettacher	Doppelte Philipps
Danziger Kant	Frühe aus Trevoux
Florina	Gellerts Butterbirne
Grahams Jubiläum	Gute Graue
Hauxapfel	Herzogin Elsa
Jakob Fischer	Kirchsaller Mostbirne
Josef Musch	Köstliche aus Charneux
Kaiser Wilhelm	Nägelesbirne
Prinzenapfel	Palmischbirne

Rheinischer Bohnapfel	Pastorenbirne
Rheinischer Krummstiel	Schweizer Wasserbirne
Rheinischer Winterrambour	Wilde Eierbirne
Riesenboiken	
Rote Sternrenette	Kirschen
Roter Bellefleur	Benjaminler
Sonnenwirtsapfel	Burlat
Teser	Dolleseppler
Welschisner	Große Schwarze Knorpel
	Kordia
Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden	Treickners Schwarze Herzkirsche
Bühler Frühzwetschge	
Graf Althans Reneklode	Wildobst
Hauszwetschge	Juglans regia - Walnuss (Nr. 26, 139, 1247)
Katinka	Mespilus germanica - Mispel
Mirabelle von Nancy	Morus nigra – Schwarze Maulbeere
Victoriapflaume	Sorbus aucuparia Edulis – Essbare Eberesche
Wangenheims Frühzwetschge	Sorbus domestica - Speierling
	Sorbus torminalis - Elsbeere

Pflanzenliste 4 – Sträucher

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

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform

Entsprechend dem Planeinschrieb (Nutzungsschablonen) bedeuten für die Hauptgebäude:

SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)
ZD = Zeltdach (vierseitig gleich geneigtes Dach)
PD = Pultdach (einseitig geneigtes Dach)
FD = Flachdach

2.1.2 Dachneigung

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

Satteldach = 25° – 45°
Zeltdach = 5° – 25°
Pultdach = 5° – 25°
Flachdach = 0° – 5°

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.

Für Dachneigungen bis zu 5° sind dauerhaft extensive Dacheingrünungen vorzusehen. Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 12,0 cm betragen.

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.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dacheingrünungen. Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist bei entsprechend weitem Stand der Solarelemente auf der Hälfte der begrüneten Dachfläche möglich.

Die Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten von Wohngebäuden ist gemäß Klimaschutzgesetz B-W seit Mai 2022 verpflichtend. Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren sind so auszuwählen und zu installieren, dass keine erheblichen Belästigungen durch Blendung an maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft verursacht werden.

2.1.4 Dachaufbauten

Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,00 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. Schlepptgaube, giebelständige Gaube) aufweisen.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie sich baulich in die jeweilige Dachfläche integrieren.

2.1.5 Dacheinschnitte

Für Dacheinschnitte gilt ein Mindestabstand zu Traufe und First von 1,00 m und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 1,00 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 und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit extensiv begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°–5°) 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.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist unzulässig.

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 "Innerer Weilersbach" 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 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Innerer Weilersbach" anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser von

- Dachflächen
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich und handwerklich genutzten Flächen
- Erschließungsflächen und Erschließungsstraßen ab 50 m Straßenfläche von der Anbindung an die Kirchstraße gemessen,

ist, mit Ausnahme der Grundstücksflächen mit der Nutzungsschablone 1, je nach Lage des Baugrundstücks generell entweder in den Regenwasserkanal im Verlauf des zentralen öffentlichen Haupterschließungselements oder direkt in den Inneren Weilersbach abzuleiten.

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

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

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: $Q_{dr} = A_{\text{Grundstück}} \times 0,1 \times r_{15,n=1}$.

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 Inneren Weilersbach oder den Regenwasserkanal 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 entweder in den entsprechenden Regenwasserkanal oder direkt in den Inneren Weilersbach einzuleiten oder in den Mischwasserkanal (Grundstücksflächen mit der Nutzungsschablone 1) abzuführen

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.

Sofern Beeinträchtigungen durch einen Oberflächenabfluss bei Starkregen abzu- sehen sind, sind Keller (Fenster, Türen, Bauweise, etc.), Lichtschächte und sonstige Anlagen entsprechend baulich angepasst auszuführen.

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, § 8, § 20 und § 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Dußlingen anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Baugrund / Hydrologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Arietenkalk-Formation und der Angulatensandstein-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist 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.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) 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

(§ 49 WHG i.V.m. § 43 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 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:

3.4.1 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.

3.4.2 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.

3.4.3 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.

3.4.4 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

3.5 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 "Innerer Weilersbach" ist die Außenbeleuchtung als insektenfreundliche Beleuchtung gemäß den nachfolgenden allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur im notwendigen Umfang und notwendiger 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-gesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimm-Funktion.
- 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).

3.6 Artenschutz

3.6.1 Europäische Vogelarten

Gebäudeabbruch, Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar vorzunehmen.

Vorhandene Nistkästen in den Gärten sind in diesem Zeitraum abzuhängen.

Zum Ersatz von entfallenden Bruthabitatstrukturen für Höhlen- und Gebäudebrüter sind als CEF-Maßnahme im Umfeld des Vorhabens Nistkästen mit Katzen- und Marderschutz aufzuhängen. Hierzu sind jeweils 3 Nistkästen für Blaumeise, Kohlmeise, Hausrotschwanz und Rauchschwalbe sowie 6 Nisthöhlen für den Haussperling auszubringen. Die Standorte der Nistkästen sind mit der UNB des Landratsamtes Tübingen abzustimmen.

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

Es wird aus Artenschutzgründen empfohlen, an Bäumen sowie an oder in Fassaden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches künstliche Nisthilfen für Vögel anzubringen.

Können Verbotverletzungen 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.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind an Glasfassaden und Fensterflächen mit einer Größe von mehr als 5 m² geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bedruckte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien, Metallgewebe im Scheibenzwischenraum oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad und Kontrast sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

3.6.2 Reptilien (Zauneidechse)

Im Zeitraum von März bis Anfang Juli 2022 sind Maßnahmen zur Umsiedlung der Zauneidechsen im Vorhabenbereich durchzuführen.

Dies kann über die Rodung von Deckung bietenden Gehölzen sowie die Mahd der Gras- und Krautflur mit Abräumen des Mähgutes gewährleistet werden.

Hierbei ist darauf zu achten, dass Rodung und Mahd zu Tageszeiten durchgeführt werden, in denen die Tiere nicht aktiv sind (Abend- und frühe Morgenstunden, an kalten Tagen, Zeiten während und unmittelbar nach Niederschlägen, solange die Flächen nass sind).

Ab August / September 2022 hat die Umsiedelung durch das Büro Stauss & Turni zu erfolgen. Sie muss aufgrund der Entfernung der Zielfläche durch Abfangen und Verbringen in die Zielfläche erfolgen.

Zielfläche der Umsiedelung ist das Flurstück Nr. 2182, welches ca. 100 m nordwestlich des Geltungsbereiches liegt. Die Zielfläche steht im räumlichen Kontext mit der bestehenden Eidechsenpopulation in den Randbereichen des Friedhofes. Angrenzend an Feldgehölze liegt aktuell eine Weidenutzung vor. An dieser Stelle sind mit dem anfallenden Totholz vor der Umsiedelung 6 Totholzhaufen mit einer Grundfläche von ca. 2 x 5 m und mind. 1 m Höhe zu errichten. Diese Habitatfläche ist in der Vegetationsperiode 2022 durch Abzäunung von der Beweidung auszuschießen.

Die an die Habitate angrenzenden Wiesenflächen sind zweischürig mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen oder extensiv zu beweiden.

Die unmittelbar an Habitate (Holzhaufen) angrenzende Säume sind hiervon auszunehmen und abschnittsweise einmal jährlich zu mähen (ein Teil im Frühjahr, ein Teil im Herbst), so dass immer gemähte, niedrigwüchsige und besonnte sowie ungemähte höherwüchsige Säume an die Holzhaufen im Wechsel angrenzen.

Die Holzhaufen sind durch Pflegemaßnahmen vor einem Überwachsen (z.B. mit Brombeere) freizuhalten.

Die Eidechsenhabitate sind nach zwei und nach fünf Jahren im Hinblick auf die sich entwickelnde Eidechsenpopulation zu überprüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, ob und wie viele Eidechsen im Sommer 2022 umgesetzt werden konnten. Das Ergebnis des Monitorings wird der Unteren Naturschutzbehörde übermittelt.

Vor Umsiedlung ist zum Vermeiden einer Wiedereinwanderung ein Schutzzaun um den Vorhabenbereich zu errichten. Hierzu ist eine Folie ca. 50 cm über dem Boden an Pfählen o.ä. zu befestigen und mindestens 20 cm tief in den Boden einzugraben.

3.6.3 Säugetiere (Fledermäuse)

Gebäudeabbruch, Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar vorzunehmen.

Zum Ersatz von entfallenden Habitatstrukturen für Fledermäuse sind mindestens 24 künstliche Fledermausquartiere im Umfeld des Vorhabens aufzuhängen. Die Standorte der Fledermausquartiere sind mit der UNB des Landratsamtes Tübingen abzustimmen.

Es wird aus Artenschutzgründen empfohlen, an Bäumen sowie an oder in Fassaden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen.

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

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.

3.6.4 Amphibien

Zum Schutz von Amphibien dürfen Abdeckungen von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken max. 10 mm große Öffnungen aufweisen.

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 "Innerer Weilersbach" und den örtlichen Bauvorschriften "Innerer Weilersbach" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

5 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

GemO = Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

BauNVO = Baunutzungsverordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 2021, 1802)