Gemeinde Dußlingen
Gemarkung Dußlingen
Kreis Tübingen

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "A U" IN DUSSLINGEN

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
geänd. durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I, S. 1093)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I., S. 127)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. S. 519) und geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51) und vom 22.02.1986 (GBl. S. 55)

B. Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen sowie frühere bauordnungsrechtliche Vorschriften außer Kraft.

C. Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
nicht zulässig sind die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
nicht zulässig sind entgegen § 6 (2) im gesamten Geltungsbereich Vergnügungsstätten (insbes. Spielhallen)

GEE = Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO, zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 6 BauNVO,
nicht zulässig ist die in § 8 (3) 3 vorgesehene Ausnahme für Vergnügungsstätten (insbes. Spielhallen).

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

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan zum Bebauungsplan.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen sind mitzurechnen (§ 20(3) BauNVO).

3. Bauweise (§ 9(1)2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es gelten die Einschriebe im Lageplan zum Bebauungsplan:

3.1 o = offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO

3.2 D = offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO, jedoch nur Doppelhäuser zulässig

3.3 a = abweichende Bauweise, wie offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO, jedoch Längenbeschränkung des Baukörpers auf 60,00 m ausgedehnt

3.4 b_1 = besondere Bauweise gem. § 22(3) BauNVO, wie offene Bauweise jedoch auf der westlichen Grundstücksgrenze Grenzbau zulässig

3.5 b_2 = besondere Bauweise für Garagen gem. § 22(4) BauNVO, wie offene Bauweise, jedoch sind Garagen mit Satteldächern abweichend von § 7 (1) LBO mit einer Firsthöhe bei Giebeln an der Grundstücksgrenze bis 5,00 m zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO)

5.1 Es gelten die Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür gem. § 9(1)4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

6. Sonstige von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9(1)10 BauGB)

6.1 Entlang der offenen Feldflur an der südlichen Bebauungsplangrenze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenze und Bebauungsplangrenze Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO nicht zulässig, soweit sie Gebäude sind.

6.2 Die zwischen den Baugrenzen und der Straßenfläche der Hechinger Strasse bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12(6) und § 14(1)3 BauNVO).

6.3 Entlang der Bundesstrasse 27 ist ein Schutzstreifen von 20,00 m Breite von jeder Bebauung freizuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Bundesstrasse 27 aus werden nicht gestattet.

7. Sichtfelder (§ 9(1)10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

8. Flächen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9(1)25 BauGB)

8.1 Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist die Wohnbebauung zur offenen Fledflur durch einen 3,00 m breiten Pflanzstreifen aus einheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) abzupflanzen. Zur Sportanlage hin wird auf dem gemeindeeigenen Grundstück eine Abpflanzung vorgenommen. Innerhalb dieses Pflanzstreifens sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zulässig.

8.2 Die vorhandene Bepflanzung entlang des östlichen Steinlachufers ist zu erhalten.

8.3 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume (hochstämmige, einheimische Laubgehölze) zu pflanzen. Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten kann vom eingetragenen Standort geringfügig abgewichen werden.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9(2) BauGB)

Es gelten die Einschriebe zu den Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) im Lageplan zum Bebauungsplan (Angabe in m über NN).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO i.V.m. § 9(4) BauGB)

1. Dachgestalt

1.1 Dachform und Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Lageplan zum Bebauungsplan.

1.2 Dachaufbauten sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

a) sie dürfen insgesamt je Traufseite nicht länger als 40% der Firstlänge sein,
b) der Ansatz der Gaupe muß mind. 0,75 m unterhalb des Firstes liegen und mind. einen Abstand von 2,50 m von jeder Giebelseite haben,
c) die lichte Rohbauöffnung der Fenster in den Gaupen darf nicht höher als 1,25 m sein.

2. Wandflächen

2.1 Im WA und MI sind die Wandflächen der Gebäude zu verputzen oder mit Holzverschalungen zu versehen.

2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind grelle Farben und spiegelnde Materialien nicht zulässig.

3. Gebäudehöhen

3.1 Maximale Traufhöhen

Für die Hauptgebäude sind maximale Traufhöhen – Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand (bzw. Stütze) mit der Außenfläche der Dachhaut und der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) – festgesetzt.

Es werden folgende maximale Traufhöhen festgesetzt:

Max. Traufhöhe (TH)	Straße	Hausnummer
TH_1 = 4,30 m	Mörikestrasse	1,3,5
TH_2 = 3,90 m	Mörikestrasse	2,6–17
TH_3 = 6,30	Hechinger Strasse Jahnstrasse Uhlandstrasse Goethestrasse	54–68 3,5,7,9,11,13,15,17,19,21 9,11,13,15 3,5,7,9,11,13,15,17
TH_4 = 4,50 m max.nördl.TH 6,00 m max.südl.TH	Hauffstrasse Goethestrasse Jahnstrasse	1–12 4 16,18,20,22,24,26
TH_5 = 3,30 m	Uhlandstrasse Goethestrasse	17,19,21 2
TH_6 = 6,50 m	Bauquartier an der Uhlandstrasse (s.Lageplan)	
TH_7 = 7,50 m	auf den Flurstücken	Nr. 3990/1, 3869/5 3880/1

3.2 Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen

Für Gebäuderücksprünge darf die wie in Ziff. 3.1 aufgeführt festgelegte maximale Traufhöhe überschritten werden. Gebäuderücksprünge sind bis auf max. 50% der Gebäudelänge je Traufseite zugelassen. Der Mindestabstand zwischen Außenwand und Dachfirst (horizontal gemessen) darf 2,00 m nicht unterschreiten.

3.3 Firsthöhenbeschränkung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Firsthöhe 13,00 m über EFH nicht überschreiten.

4. Einfriedigungen

Zugelassen sind offene und lebende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m.
Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig, die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 0,70 m nicht überragen. Die Höhe wird ermittelt ab Oberkante Gehweg- bzw. Straßenrand.

5. Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeveränderungen (Aushub, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
Geländeveränderungen müssen den Geländeverhältnissen auf den Nachbargrundstücken entsprechen bzw. angepaßt werden.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6.2 Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden auf der Fassade bis zur Höhe der Traufe zulässig.

6.3 Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

7. Schallschutz

Es wird vorgeschlagen, Gebäude entlang der Bundesstrasse 27 mit Schallschutzfenstern zu versehen.

8. Hinweis

Anträge für Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, Produktionsabwasser anfällt oder Sonderabfälle entstehen, sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen. Der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen solche Stoffe anhaften, ist nach den einschlägigen bau-, wasser- und abwasserrechtlichen Vorschriften so durchzuführen, daß eine Beeinträchtigung von Boden und Wasser nicht stattfinden kann.

Aufgestellt:
Dußlingen, den 09. Juli 1992

.....
Schiffmacher
Bürgermeister