Gemeinde Dußlingen
Landkreis Tübingen



Textteil zum Bebauungsplan "Beim Törle" 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. 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)

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

2.1 Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

2.2 Es sind maximale Traufhöhen festgesetzt und im Lageplan eingeschrieben. Traufhöhe: Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

...

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

Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

o = offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
a = abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO
wie offene Bauweise, jedoch Längenbeschränkung des Baukörpers auf 100,00 m Länge ausgedehnt.

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

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen = Gebäudehauptrichtungen.

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

5.1 Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. 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.

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

7.1 Entlang der Steinlach sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenze und Uferlinie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO nicht zulässig.

7.2. Entlang der offenen Feldflur an der östlichen Bebauungsplangrenze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenze und Bebauungsplangrenze Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO nicht zulässig.

7.3. Die nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude (Hausvorbereiche) dürfen im MI nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie müssen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

...

7.4. Stellplatzflächen sind im in Ziff. 7.3 beschriebenen Bereich zulässig. Sie sind zu begrünen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster). Stellplätze sind in Parktaschen zusammenzufassen, auf max. 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dessen offene Baumscheibe eine Mindestfläche von 12 m² aufzuweisen hat.

8. Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen (§ 9 (1) BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen hinter der Gehwegsgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

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

9.1 Die Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sind zu sichern.

9.2 Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwuzelnden Anpflanzungen oder mit leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

9.3 Das Leitungsrecht Nr. 1 zugunsten der Gemeinde darf nur unter bestimmten Vorkehrungen überbaut werden. Die Auflagen sind abhängig von der Art der Überbauung und werden im Einzelfall von der Gemeinde festgelegt.

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

10.1 Zur Einfügung in die Landschaft, zur optischen Gliederung und als Emissionsschutz (Staub, Lärm) werden Pflanzgebote (Hochstämme aus heimischen Laubgehölzen) sowie Gebote zu deren Erhaltung für die in Ziff. 7.1 genannten Flächen festgelegt. Auf diesen im Lageplan dargestellten Pflanzflächen sollen auf je 100 m² mindestens 2 hochstämmige, einheimische Laubbäume gepflanzt werden.

10.2 Die im Lageplan dargestellten Flächen zur Pflanzenerhaltung (Uferbewuchs entlang der Steinlach, Gehölzriegel auf Böschung im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes) sind in ihrem Bestand zu erhalten.

10.3 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume (hochstämmige, einheimische Laubgehölze) und Büsche zu pflanzen. Vom eingetragenen Standort kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

...

10.4 Unabhängig von Ziff. 10.1 und 10.3 ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

11. Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen, die später durch die Geländeangleichung wieder entfallen können.

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

1. Dachgestalt

1.1 Dachform und Dachneigung siehe Eintragungen im Lageplan.

1.2 Dacheindeckung: In dem Teilbereich des GE, der östlich der Straße liegt und im MI sind Dacheindeckungen nur mit roten Tonziegeln oder roten Betondachsteinen zulässig.

2. Wandflächen

2.1 Im MI sind die Gebäude zu verputzen oder mit Holzverschalungen zu versehen.

2.2 Im gesamten Geltungsbereich sind grelle Farben, spiegelnde Materialien sowie Materialien, die einen natürlichen Werkstoff imitieren nicht zulässig.

3. Gebäudehöhen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgesetzt.

4. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis 1,50 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise können bei begründeter Notwendigkeit Einfriedigungen mit größerer Höhe zugelassen werden. Zugelassen sind offene und lebende Einfriedigungen.

...

5. Geländegestaltung

5.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeveränderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

5.2 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 Gebäuden auf der Fassade bis zur Höhe der Traufe zulässig.

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

III. HINWEISE

1. Auf die besonderen Pflichten der Grundstückseigentümer entlang der Steinlach hinsichtlich der Duldung von Arbeiten zur Gewässerunterhaltung (§ 60 Wassergesetz) und zum Ausbau des Gewässers (§ 65 Wassergesetz) wird hingewiesen. Geländeveränderungen im Uferbereich der Steinlach sind im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen.

2. Anfallendes Aushubmaterial sollte nach Möglichkeit wieder im Baugrundstück eingebaut werden, wobei ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit Oberboden (Mutterboden § 202 BauGB) anzustreben ist. Überschüssiger, kulturfähiger Unterboden sollte einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauflächen zugeführt werden.

3. Anträge für Vorhaben, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, Produktionsabwasser anfällt oder Sonderabfälle entstehen, sind über das Landratsamt dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen.

Ausgefertigt:
Dußlingen, den 04. März 1993

Schiffmacher
Bürgermeister