

# **Bebauungsplan "Hechinger Straße" in Dußlingen**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) und Örtliche Bauvorschriften**

Kreis: Tübingen

Gemeinde: Dußlingen

Dußlingen, den 01.04.2004

Gemeinde Dußlingen  
Bebauungsplan "Hechinger Straße" in 72144 Dußlingen

## Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil: und Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet ist in Bereiche unterteilt.  
 Für die einzelnen Bereiche gelten die Festsetzungen, welche sich aus der  
 Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.  
 Zugelassen sind alle Anlagen gemäß § 4 BauNVO sowie die  
 ausnahmsweise zugelassenen Anlagen mit Ausnahme von  
 Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

**MI** = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.  
 Zugelassen sind alle Anlagen gemäß § 6 BauNVO sowie die  
 ausnahmsweise zugelassenen Anlagen mit Ausnahme von  
 Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) entsprechend  
 den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen im Plan.

**Zahl der Vollgeschosse; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 -siehe Planeinschrieb –

#### 3. Bauweise; § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

-siehe Planeinschrieb-

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge

#### 4. **Überbaubare Grundstücksfläche; § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

-siehe Planeinschrieb-

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen, Baulinien und die Angabe der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

#### 5. **Antennen, § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO**

Gewerbsmäßige Antennenanlagen oder Umsetzer sind nicht zulässig.

#### 6. **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird wie folgt festgesetzt:

1. Für Grundstücke, die höher als die Straße liegen:

Gemessen am höchsten Punkt des vorhandenen Geländes darf an der dort anliegenden Hauskante die geplante EFH dieses Gelände um max. 0,50 m überragen.

2. Für Grundstücke, die tiefer als die Straße liegen:

Gemessen an der höchstgelegenen Gebäudekante darf die EFH das Straßenniveau, gemessen am Randstein, um max. 0,50 m überragen.

3. Für den Bereich des Flurstücks 635 wird, da Planungen für evtl. Erschließungsstraßen zum jetzigen Zeitpunkt fehlen, die EFH auf das derzeitige bestehende Gelände nach Abs. a) bezogen. In begründeten Fällen ist jedoch im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde eine objektbezogene Festsetzung als Ausnahme möglich.

#### 7. **Gebäudehöhen**

Im Bebauungsplan sind maximale Traufhöhen (TH) und maximale Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der EFH und der Außenfläche der Dachhaut am First.

Die max. festgesetzte Traufhöhe ist mindestens auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

**8. Flächen für Garagen und Stellplätze; § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB**

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den als Grünzonen ausgewiesenen Bereichen.

**9. Öffentliche Grünflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch in der Art von Parkanlagen anzulegen.

**10. Verkehrsflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien. Ihre Lage ist verbindlich.

**11. Nebenanlagen; § 14 Abs. 1 BauNVO**

Nebenanlagen können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, jedoch nicht im Bereich von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Grundfläche der Nebenanlagen, ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze, darf 9,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

-siehe Planeinschrieb-

Die im Planeinschrieb dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Pro 250 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche sind mind. 1 Baum und 2 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Es sind extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Für die Bäume sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu wählen, für die Sträucher standortgerechte Feldgehölze und Gehölzgruppen. Nebenanlagen sind auf diesen Flächen unzulässig.

**13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

-siehe Planeinschrieb-

Sämtliche Bepflanzungen der Pflanzgebote sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann aus technischen Gründen geringfügig abgewichen werden. Als Arten sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu wählen.

Pro Baugrundstück sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Fläche mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 2 standortgerechte Großsträucher zu pflanzen.

**14. Fließgewässer gem. § 9 (1) BauGB**

Der durch Planeintrag gekennzeichnete Wassergraben ist auf Dauer als offenes Gewässer zu erhalten.

Die vorhandene Verdolung ist soweit technisch möglich rückzubauen.

**15. Flächen für Versorgungsanlagen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken bis zu einer Tiefe von 0,50 m Schaltschränke, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig und zu dulden.

**16. Flächen mit Leitungsrechten § 9 (1) 21 BauGB**

Im Plan sind Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Sie dürfen mit Hochbauten nicht überbaut werden. Für Reparaturen und Wartung ist der Zugang zu diesen Flächen zu dulden.

**17. Festlegungen zur Luftreinhaltung**

Verwendungsverbot (§ 9 (1) 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise ist die Verwendung von leichtem Heizöl (HEL) zulässig, wenn der Jahresmassenstrom der einzelnen Schadstoffe nach Abs. 1 nicht überschritten wird.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig, wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

"Bestehende Verbrennungsanlagen genießen Bestandsschutz, der Bestandsschutz endet mit der Ersetzung der vorhandenen Heizungsanlage oder deren Umbau in erheblichem Umfang."

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN; ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

**1. Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen; § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

-siehe Planeinschrieb-

Die festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über Straßen-/Geländeoberkante darf nicht überschritten werden.

**Gebäudehöhen**

Im Bebauungsplan sind maximale Traufhöhen (TH) und maximale Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der EFH und der Außenfläche der Dachhaut am First.

Die max. festgesetzte Traufhöhe ist mindestens auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

**2. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung; § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

-siehe Planeinschrieb-

Im WA- und MI-Gebiet gilt:

Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Satteldächer sind bei einer Dachneigung von 40-50 Grad in roter oder rotbrauner Ziegel- oder Pfannendeckung bzw. gestalterisch gleichwertigem Material einzudecken. Dachaufbauten und Nebengiebel müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein und von den Giebelseiten mindestens 0,80 m Abstand haben.

Im gesamten Gebiet gilt:

Die haushalts- oder betriebseigene Energiegewinnung durch solartechnische Anlagen (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikzellen) ist zulässig. Die Anlagen müssen, sofern auf dem Dach installiert, jedoch in die jeweilige Dachfläche integriert sein.

Je Dachseite darf maximal die halbe Dachfläche in Anspruch genommen werden.

### 3. **Äußere Gestaltung; Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1, 2 LBO**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Werbung für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel sind unzulässig. Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie sich konstruktiv und gestalterisch in tragende Fassaden und ins gebietstypische Umfeld einpassen; dies gilt insbesondere für die Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlagen.

#### Unzulässig sind:

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufenden Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

Fahnenmasten können bis zu einer Höhe von 8,0 m über dem gewachsenen natürlichen Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

### 4. **Anzahl der notwendigen Stellplätze**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:

a) Wohnungen bis	40 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,0 Stellplätze
b) Wohnungen von	40 - 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 Stellplätze
c) Wohnungen über	90 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2,0 Stellplätze.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Es gelten die gesetzlichen Ausnahmen nach § 37 Landesbauordnung.

### 5. **Einfriedigungen; § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Einfriedigungen in Holz oder Metall mit vertikaler Gliederung bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zwischen Privatgrundstücken sind die genannten Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Lebende Einfriedigungen sind als gestaffelte Buschpflanzung oder als geschlossene Hecke mit den oben genannten Höhenbegrenzungen zulässig.

### 6. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke; § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Die nicht überbauten, befestigten Nutzflächen sind in versickerungsfähigen Belägen, z.B. als wassergebundene Decke, Drainfugenpflaster oder Schotterrasen auszuführen. Die sonstigen nicht überbauten Fläche sind, mit Ausnahme von Wegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Im MI-Gebiet gilt:

Alle nicht überbauten Grundstücks- bzw. Nutz- und Betriebsflächen sind in unverdichtetem und unversiegeltem Zustand zu erhalten bzw. zu begrünen. Hiervon sind erst in begründeten Fällen eine Ausnahme möglich. Stellplatz- und unbefahrene Hof- und Zufahrtsflächen sind in wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasenziegel, Rasengitter, Kies-/Splittbelag bzw. Schotterrassen anzulegen. Lediglich für Hofbereiche und offene Lagerflächen sowie Stellplätze ohne Auffangrinne und Ölabscheider, die für die Anlieferung von Geschäften und den Kundenverkauf mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen sind, ist eine Vollversiegelung anzuwenden.

#### **7. Abstellflächen für Müllbehälter; § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Standplätze für bewegliche Müllbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder durch Bepflanzung oder Verkleidung gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

#### **8. Antennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO**

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

#### **9. Hinweise**

**9.1** Ein Freiflächengestaltungsplan mit Material- und Pflanzangaben mind. im Maßstab 1 : 200 ist beizufügen.

#### **9.2 Bodenschutz**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen/gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Baustellenzufahrten/Baulager/Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Der Bodenauszub sollte nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken bzw. im Baugebiet verbleiben.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.



### 9.3 Altablagerungen

#### Belastete Bereiche

Baugesuche aus Gebieten, die in der Planzeichnung als belastete Bereiche gekennzeichnet sind, sind dem Landratsamt Tübingen – Umweltamt -, Sachgebiet Altlasten vorzulegen.

### 9.4 Bodendenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Denkmalbehörde oder Gemeindeverwaltung unverzüglich zu benachrichtigen.

### 9.5 Wasserschutz

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 Abs. 4 Wg dem Landratsamt Tübingen als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vorn herein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen als unterer Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

### 9.6 Sicherung der Bahnanlagen

Als Schutz vor Gefahren des Eisenbahnbetriebes sind die Grundstücke entlang des Gleiskörpers einzufrieden.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung sind entschädigungslos zu dulden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergl. sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

## **9.7 Bodenbeschaffenheit/Geotechnik**

Im Plangebiet bilden -neben lokalen Auffüllungen- junge setzungsempfindliche Abschwemmmassen, örtlich auch organische Seeablagerungen sowie Talsedimente (Auenlehm und Talschotter) der Steinlach den oberflächennahen Baugrund, die in bis zu einigen Metern Mächtigkeit die Verwitterungs- bzw. Festgesteine des Unterjuras (Turneriton, in Richtung Steinlach auch Arietenkalke) bedecken. Das Grundwasser kann örtlich bauwerksrelevant sein.

Die Arietenkalke enthalten in ihrem obersten Profilabschnitt einige dm-starke schwarze Ölschieferlagen, die -sollten diese bei Bauvorhaben in der Baugrube angetroffen werden- aufgrund möglicher austrocknungsbedingter Hebungsfahr (Ölschieferhebung) vorsorglich durch entsprechenden tieferen Baugrubenaushub entfernt werden sollten. Aufgrund der Baugrundverhältnisse wird für Gründungsvorhaben geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **9.8 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dußlingen, den 01.04.2004

Thomas Hölsch  
Bürgermeister