

**ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES**

"SANIERUNGSGEBIET BAHNHOFSTRASSE"

**MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

Kreis: Tübingen
Gemeinde: Dußlingen

TEXTFESTSETZUNGEN

Dußlingen, den 20.09.2012

Gemeinde Dußlingen
Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Bahnhofstraße" in 72144 Dußlingen

Textteil:

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.

GEE = Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe zulässig sind, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ausgeschlossen sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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 –

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß oder zwingend angegeben.

Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Die Erhöhung der GRZ und GFZ für ein Grundstück im MI ergibt sich aus der Begründung.

3. Bauweise; § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

-siehe Planeinschrieb-

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Im übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

-siehe Planeinschrieb-

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen 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:

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

7. Gebäudehöhen

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

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

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

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

Die max. festgesetzte Traufhöhe beim Flachdach wird gemessen zwischen der EFH und der Oberkante der Attika.

Haustechnische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über die Gebäudeoberkante zugelassen.

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

Oberirdische offene und überdachte Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Auf Flächen, die mit St gekennzeichnet sind, sind keine überdachten Stellplätze zulässig. Auf Flächen, die mit üSt gekennzeichnet sind, sind überdachte Stellplätze und offene Stellplätze zulässig. Wenn keine Fläche festgesetzt ist, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen müssen, sofern nicht überbaut, vollständig mit Erde überdeckt sein; die Erdüberdeckung muss mindestens 0,60 m betragen.

Ausnahmsweise kann von der Erdüberdeckung abgesehen werden, wenn die darüberliegende Fläche zur Erschließung der Gebäude dient und nachzuweisende Stellplätze daran angeordnet sind.

Durchbrüche, welche der Belichtung und Belüftung dienen (Lichtkuppeln, Glas- und Rankpyramiden) sind zulässig.

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

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in Stand zu halten.

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

11. Nebenanlagen; § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich unzulässig; ausgenommen hiervon sind Kinderspieleinrichtungen, Müllboxen und Pergolen bis zu einer Grundfläche von 15 m².

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 m² 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.

Fassadenflächen, die auf einer Fläche von 5 m und einer Höhe von mehr als 2 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind möglichst pro angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen oder durch vorgesetzte bepflanzte Rankgerüste zu begrünen. Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

Für den Fall, dass keine Fassadenbegrünung erfolgen soll, ist vor jeder geschlossenen Wandfläche mit 5 m Länge und 2 m Höhe innerhalb eines Abstandes von 6 m vor den Fassaden mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Baumbepflanzungen, die im Plan als zu pflanzend gekennzeichnet sind und die sich innerhalb eines Abstandes von 6 m vor den Fassaden befinden, sind anzurechnen.

In WA-Gebieten gilt:

Pro Baugrundstück sind je angefangene 300 m² nicht überbaute Fläche mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 2 standortgerechte Großsträucher zu pflanzen.

14. Erhalten von Bäumen und Sträuchern; § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
-siehe Planeinschrieb-

Die im Planeinschrieb dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

15. Flächen mit Leitungsrechten

Durch das Grundstück der Wohnbebauung (3 Gebäude mit gemeinsamer Tiefgarage), das über Irusweg und Via Mezzocorona erschlossen ist, führen 2 Leitungsrechte. Vom Irusweg Richtung Steinlach wird unter der Tiefgarage der Schmutzwasserkanal geführt, vom Irusweg unter der Decke der Tiefgarage zur Via Mezzocorona eine Trinkwasserleitung. Die Leitungsrechte dienen den jeweiligen Versorgungsträgern.

16. 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.

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."

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist zulässig; hierbei können auch erneuerbare Brennstoffe in fester Form, z.B. Pellets zugelassen werden.

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.

2. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung; § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO -siehe Planeinschrieb-

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

Satteldächer sind bei einer Dachneigung von 35-42 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.

Bei Pultdächern ist der angegebene Spielraum der Dachneigung einzuhalten.

Flachdächer sind in matter, nicht spiegelnder Dacheindeckung zulässig; auch eine Dachbegrünung ist zulässig.

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.

3. Äußere Gestaltung; § 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.

Garagen, überdachte Stellplätze und ebenerdige Stellplätze, die zu einer Hauseinheit gehören, sind in gleichen Materialien und in einer Bauphase auszuführen.

Ein Garagengeschoss, das zum öffentlichen Grünraum aus dem Gelände herausragt, ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

4. Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:

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

Stützmauern als Einfriedigungen zum Höhenausgleich gegen den öffentlichen Grünraum sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedigungen von Grundstücken, sofern es sich um Stützmauern handelt, die direkt an den Steinlachweg grenzen, müssen einen Abstand vom Weg von mind. 1,0 m einhalten. Der Abstandsstreifen ist mit Strauchpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

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 Schotterrassen auszuführen. Die sonstigen nicht überbauten Fläche sind, mit Ausnahme von Wegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Im GEE-Gebiet und 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. Geländegestaltung

Anfallender Bauaushub ist soweit möglich auf dem Gelände wieder einzubauen.

10. Versorgungsanlagen; § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Versorgungsanlagen sind vollständig unterirdisch zu verlegen.

11. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind:

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

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

12. Hinweise

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

12.2 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.

12.3 Altablagerungen

Belastete Bereiche

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

Die Flächen wurden weitestgehend bis auf geringe Spurenrückstände altlastenfrei gemacht. Die entsprechenden Entsorgungsberichte können bei der Gemeinde Dußlingen eingesehen werden.

12.4 Bodendenkmalpflege

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“

12.5 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.

Im Plangebiet findet seitens des LGRB (Landesamt für Geologie , Rohstoffe und Bergbau) hydrogeologisch keine Projektbearbeitung statt. Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen

12.6 Oberflächenwasserversickerung

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Für die geplanten Maßnahmen (z.B. von Tiefgaragen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

Insbesondere wird hier auf die potentiellen, austrocknungsbedingte Hebungsfahr hingewiesen, die von den im obersten Abschnitt der Arietenkalk-Formation (im Grenzbereich zur überlagernden Obtususton-Formation) vorkommenden bituminösen Tonmergelsteinen (Ölschiefer) ausgeht. Die Ölschiefer sollten bei Antreffen durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden.

Für Neubauvorhaben werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

12.7 Sicherung der Bahnanlagen

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

12.8 Artenschutzprüfung

Im Sanierungsgebiet gibt es Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten. Besonders wertvoll sind beispielsweise Altbäume mit Höhlen und Gebäude, an/in denen gefährdete Vogelarten brüten (Hohlräume, Dachgesims) oder Fledermäuse ihr Quartier finden können. Relevant ist in diesem Zusammenhang die (Teil)Sanierung, der Abriss, Aus- oder Anbau folgender Gebäudetypen:

Häuser mit Kellergewölbe und/oder nicht ausgebauter Dachraum (Spitzboden, Speicher);

Sakral- und denkmalgeschützte Bauten;

Leerstehende bzw. teilgenutzte Fabrikgebäude;

Mehrgeschossige Industriegebäude, Bauwerke ≥ 10 m.

Die Einschätzung ist durch ein Fachgutachten näher zu untersuchen; damit bei der Ortskernsanierung nicht gegen Artenschutzverbote verstoßen wird. Ggf. ist eine spezielle Artenschutzprüfung (saP) erforderlich.

12.9 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dußlingen, 20.09.2012

Thomas Hölsch
Bürgermeister