

BEBAUUNGSPLAN

SCHUPPENGEBIET

„HINTER DEM BANGERT“

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

Kreis: Tübingen

Gemeinde: Dußlingen

Dußlingen, 30.11.2006

Gemeinde Dußlingen
Bebauungsplan Schuppengebiet „Hinter dem Bangert“

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

SO Sondergebiet für Schuppen mit eingeschränkter Nutzung.
Allgemein zulässig ist die Errichtung von Schuppen (Gemeinschaftsgeräteschuppen) für nicht privilegierte Land- und Waldbewirtschafter (§ 11 BauNVO) zur Unterbringung von Gegenständen, Material, Maschinen und Geräten für Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Garten- und Grundstückspflege und zur Lagerung von Brennholz.
Die Unterbringung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Bodenbearbeitungsgeräten mit Verbrennungsmotoren ist zulässig.
Die Unterbringung von Campingfahrzeugen (Wohnmobile, Caravan, Falcaravan und ähnliches sowie Boote in den Geräteschuppen und die Abstellung im Freien ist auf der gesamten Anlage nicht gestattet.
Es sind keine Produktions- und Aufenthaltsräume zulässig. Ein Anschluss des Gebietes an die öffentliche Wasserversorgung und die Kanalisation ist nicht gestattet.

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

Es ist ein Vollgeschoss zulässig.
Eine Unterkellerung der Schuppen ist nicht zulässig. Ein Zwischengeschoss innerhalb des Schuppens ist gestattet.

3. Bauweise; § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

-siehe Planeinschrieb-

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

-siehe Planeinschrieb-

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im Zuge der Baugenehmigung durch das Ortsbauamt festgesetzt.

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

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

7. **Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen**

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht gegeben. Die Versorgung mit einem Frischwasserleitungsanschluss an das öffentliche Netz erfolgt nicht. Regenfallrohre sollen frei ausmünden (keine Grundleitungen) und das Niederschlagswasser von Dachflächen und Zufahrtsflächen soll dem auf der Ostseite des Schuppengebiets geplanten Graben zugeführt werden.

8. **Pflanzgebot; § 9 Abs. 1 25a BauGB**

Die in der zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:

PFG 1: Streuobstwiese

Die in der zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Obstbäumen in der Art einer Streuobstwiese zu bepflanzen.

An der Nordgrenze des Bebauungsplanes kann die Bepflanzung in einen Heckenwuchs aus gebietsheimischer Vermehrung übergehen.

PFG 2 Sichtschutzpflanzung

Arten

Stieleiche	Quercus robur	10 %
Feldahorn	Acer campestre	20 %
Hainbuche	Carpinus betulus	10 %
Liguster	Ligustrum vulgare	10 %
Schlehe	Prunus spinosa	30 %
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	20 %

Es sind ausschließlich Pflanzen aus gebietsheimischer Vermehrung zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1x1,50 m. Als Pflegemaßnahmen ist ein abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zulässig. Der zeitliche Abstand dieser Maßnahmen auf der gleichen Fläche hat mindestens 10 Jahre zu betragen.

9. **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nicht zulässig.

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

1. 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.

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

-siehe Planeinschrieb-

Bei den geplanten Schuppen sind Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Dachdeckung

Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln, Dachsteinen oder mit beschichteten Trapezblechen oder eingefärbten Well-Faserzementplatten, Farbe rotbraun, auszuführen.

Pro Schuppeneinheit ist 1 Lichtplatte je Dachseite zulässig, soweit die Festsetzung Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften dem nicht entgegensteht. Größe der Lichtplatte ca. 1,00/1,50 m.

Dachaufbauten

sind nicht zulässig.

Firstrichtung und Lage der Schuppen

-siehe Planeinschrieb-

3. Bodenplatten

Die Bodenplatten der Schuppen sind dicht und ohne Abfluss herzustellen.

4. Äußere Gestaltung; § 74 Abs. 1 Nr. 1, 2 LBO **Äußere Gestaltung**

Die Schuppen sind oberhalb der Bodenplatten als Holz- oder Stahlkonstruktion zu erstellen, massive Konstruktionen aus Stein und Beton sind nicht zulässig. Außenverkleidungen sind in senkrechter Brettschalung mit Deckleisten oder als Stulpschalung auszuführen. Orgänge sind zu verschalen.

Lichtbänder innerhalb der Fassadenflächen sind zulässig. Sie sind horizontal anzuordnen. Es sind entweder Lichtbänder oder Lichtplatten (siehe Festsetzung Nr. 2 Dachdeckung der örtlichen Bauvorschriften) zulässig, eine Kombination von Lichtbändern und Lichtplatten je Schuppen ist nicht zulässig.

5. Antennen; § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Gewerbsmäßige Antennenanlagen oder Umsetzer sind nicht zulässig.

6. Einfriedigungen; § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind nicht zulässig.

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

Wasserdurchlässig befestigte Außenflächen sind nicht zum ständigen Abstellen von Maschinen und Geräten und wassergefährdenden Stoffen geeignet.

Zufahrten und Verkehrsflächen

Die Zufahrtsflächen zu den einzelnen Schuppen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und können als Schotter-/Splittbelag hergestellt werden. Andere Beläge sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Diese sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Böschungen sind mit einem Neigungswinkel nicht steiler als 1:1,5 herzustellen.

8. Hinweise

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

8.2 Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Sondergebiet „Hinter dem Bangert“ auf oberflächennah verwitterten Ton-, Mergel- und Kalksteinen des Unterjuras (Lias alpha).

Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Im Lias alpha können einzelne Kalksteinbänke zu Erschwernissen bei Grab- und Aushubarbeiten führen. Die oberflächennahen tonig-schluffigen Verwitterungsböden neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente (Bodenplatten) und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen

8.3 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/Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollen sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Der Bodenaushub 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.

8.4 Bodendenkmalpflege

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

8.5 Wasserschutz

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Tübingen als unterer 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.

8.6 Wassergefährdende Stoffe

Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist die Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (VAWS) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

8.7 Schutz- und Sicherheitsabstände im Bereich der 20 kV-Freileitung

Bei Arbeiten im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung sind zur Vermeidung von Unfällen während der Bauphase mit Baugeräten und sperrigen Gegenständen Sicherheitsabstände einzuhalten. Der geforderte Mindestabstand beträgt in jedem Fall 3 m, in Ausnahmefällen 5 m.

Aus Sicherheitsgründen kann während der Bauphase die 20-kV Freileitung zeitweise spannungslos geschaltet werden. Eine entsprechende Terminabstimmung hat rechtzeitig mit dem Bezirkszentrum Gomaringen zu erfolgen (Tel.: 07072/6007-0).

8.8 **In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dußlingen, 30.11.2006

Thomas Hölsch
Bürgermeister