

**Gemeinde
Dußlingen**



Änderung des Bebauungsplanes „Steinlachburg-West“

Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) und Örtliche Bauvorschriften

Kreis: Tübingen
Gemeinde: Dußlingen

Dußlingen, den 27.07.2011

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung werden aufgrund der

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, Seite 2414, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, Seite 2585 [2617]))
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993
Planzeichenverordnung	(PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990
Landesbauordnung	(LBO) für Baden Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S 357, ber. S. 416)

nachstehende textliche Festsetzungen getroffen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

Das Plangebiet ist in Bereiche (Baufenster) unterteilt.
Für die einzelnen Baufenster gelten unterschiedliche Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.
Als „Baufenster“ wird jeweils die von Baugrenzen und gegebenenfalls Baulinien umschlossene überbaubare Grundstücksfläche verstanden.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Entsprechend den Planeinschriften.
Es bedeuten:

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO)

Entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen des Planes.

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3, § 17, § 18 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften unter Beachtung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

4. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird wie folgt festgesetzt:

a) Für Grundstücke, die höher als die Straße liegen:

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

b) 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.

Gemessen wird von der als Zufahrtsstraße festgelegten Straße.

5. Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB und § 6 (2) 4, § 16 (3) 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind maximale Traufhöhen (TR) 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.

Flachdächer

Abweichend von den im Plan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt bei der Ausbildung von Flachdächern eine Höhenbegrenzung von 8,25 m, gemessen an der Oberkante der Attika.

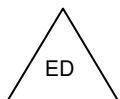
Pulldächer

Bei Pulldächern wird die geringere Höhe als Traufe und die höhere Höhe als First betrachtet.

6. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften.
Es bedeuten

o = offene Bauweise



= offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

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

Die Stellung der Firstrichtung ist frei.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) und Baulinien (§ 23 (2) BauNVO).

9. Nebenanlagen

Nebenanlagen können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch im Bereich von festgesetzten Baulinien zugelassen werden.

Die Grundfläche der Nebenanlagen, ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze darf 9,0 m² nicht überschreiten.

10. Stellplätze und Garagen

Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich festgesetzter Baulinien.

11. Verkehrsflächen

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

12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Soweit der Plan keine weiteren Festsetzungen enthält, sind die an die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 4,0 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen als Böschungen festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m – zur Höhe der Straßenachse – für Aufschüttungen und Abgrabungen in Anspruch genommen werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von max. 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,50 m zu dulden.

13. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie müssen als Grünflächen gärtnerisch gestaltet und unterhalten werden.

14. **Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) 12 BauGB)

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.

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) können Standorte auch auf privaten Grundstücksflächen erforderlich sein.

Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

15. **Antennen**

Gewerbsmäßige Antennenanlagen oder Umsetzer sind nicht zulässig.

16. **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 8 BNatschG)

16.1 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Der Anteil befestigter Flächen mit wasserundurchlässigen Belägen darf 10 % der privaten Grünflächen nicht überschreiten.

Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestens einer pro Grundstück.

16.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die durch Planeintrag gekennzeichneten erhaltenswerten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- bzw. Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzaun) Vorsorge zu treffen (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).

16.3 Dachbegrünung

Für alle Flachdächer und flach geneigten Dächer (bis 15° Neigung) wie z.B. Garagen wird eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Pflanzenliste Nr. 3 für Dachbegrünung ist zu beachten.

16.4 Garagen, Carports, Pergolen und Mülltonnenstandplätze

Die genannten Einrichtungen sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen oder mit Gehölzen einzupflanzen. Bei der Pflanzenauswahl sind die Artenlisten 1, 2 bis 3 zu berücksichtigen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform

Dachform und Dachneigung für die Hauptgebäude entsprechend den Einschrieben im Lageplan zum Bebauungsplan.

Hinweis: Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude an gemeinsamen Grenzen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Material aufeinander abzustimmen. Sie können von der Bauform des Daches des Hauptgebäudes abweichen.

2. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachvorsprünge

Dachgauben dürfen in Traufrichtung eine Länge von 5,0 m und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 3,0 m nicht überschreiten. Vom seitlichen Dachrand (Ortgang) ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Dacheinschnitte sind zulässig.

Der Ansatz der Dachgauben muss mind. 3 Ziegelreihen unter dem First liegen.

3. Dacheindeckung

Bei Steildächern sind vorrangig naturrote Ziegel zu verwenden.

4. Außenwandflächen

4.1 Außenwandflächen sind mit nichtglänzenden Materialien auszuführen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

4.2 Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

5. 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.

6. Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen der Baugrundstücke sowie öffentliche Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

Stellplätze sind einzugrünen und durch Bäume zu gliedern. Richtwert ein großkroniger Laubbaum je 6 Stellplätze.

Notwendige Stellplätze sind mit der Nutzung des jeweiligen Bauwerkes fertigzustellen.

7. Geländegestaltung

Anfallender Bauaushub ist soweit möglich auf dem Gelände wieder einzubauen.

8. Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist generell zu versickern. Soweit dies nicht möglich ist, muss die Ableitung über Zisternen erfolgen.

Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

9. Einfriedungen/Sichtschutz

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind durch Gehölzpflanzungen oder mit rankenden und kletternden Pflanzen landschaftlich einzubinden.

Im Bereich des Innenhofes vor dem Gebäude Steinlachburg 6 und der dazugehörigen Zufahrtsstraße sind keine Einfriedigungen zulässig.

Bauliche Anlagen zu den Nachbargrundstücken, die dem Sichtschutz dienen, sind zulässig. Ihre zulässige Gesamtlänge wird pro Sichtschutzanlage auf 4,0 m Länge beschränkt. Ihre Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten.

10. Stützmauern

Bei Geländeänderungen (Auf- oder Abtrag) ist die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Mauern sind durch Vorpflanzungen, durch Bepflanzung oder durch die Verwendung begrünbarer Konstruktionselemente (z.B. Rankgitter) einzugrünen.

11. Gestaltung der Vorgärten und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Im Bereich der Vorgärten und der von den öffentlichen Erschließungswegen einsehbaren Grundstücksteile dürfen keine Arbeits-, Lager- oder Abstellflächen (Wohnwagen, Boote etc.) angelegt werden. Die Vorgärten sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Eine Versiegelung der Flächen (z.B. durch Plattenbeläge) ist nicht zulässig.

12. Werbeanlagen

12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

12.2 Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

C. HINWEISE:**1. Genehmigungspflicht, Ergänzung des Bauantrages**

Die Bauvorlagen sind durch einen Freiflächenplan zu ergänzen, aus dem die Gestaltung des Geländes und der Dachflächen hervorgeht.

Die Bepflanzung ist in Art und Pflanzenqualität darzustellen.

2. Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

3. Bodenfunde

Werden bei Bauarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

4. Mutterboden

Mutterboden ist getrennt zwischenzulagern und für die Gestaltung der Außenanlagen einzusetzen. Beim Auf- und Abtrag von Rohboden ist ein Massenausgleich anzustreben. Die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens durch Flächeninanspruchnahme“ sind zu beachten.

5. Unterkellerte Bereiche (Alte Bierkeller)

Im Bereich des nördlich an den Innenhof angrenzenden Baufeldes befinden sich, wie im Plan dargestellt, alte unterirdische Bierkeller.

Eine Unterkellerung ist nicht oder nur bedingt möglich.

Zur Bebauung dieser Flächen sind besondere Gründungsmaßnahmen und statische Nachweise notwendig.

6. Belastete Bereiche

Die Flurstücke 4679/1 und 4679/3 sind im Bodenschutzkataster erfasst. (Siehe Stammdatenblätter Objektnummer 01295 über die Historische Erhebung von altlastverdächtigen Flächen, Vorklassifizierung 1994/1995 und Abschlussbericht der Ingenieurgesellschaft für Planung, Beratung, Umwelttechnik mbH, Tübingen, vom September 1996 über die Orientierende Erkundung des Altlastenstandorts „Steinlachburg 6,“). Bereichsweise liegen entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen vor. Die Unterlagen können bei der Gemeinde Dußlingen (Ortsbauamt) eingesehen werden.

7. Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von Verwitterungs- bzw. Festgesteinen des Unterjuras (Turneri-Tonsteine), die zum Tal hin von (vermtl. geringmächtigen) Flussschottern und Abschwemmmassen überlagert werden. Lokale Auffüllungen und Ablagerungen sind im Plangebiet bekannt.

Vor einer Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrunds abzuraten.

Wie bereits der Änderung des Bebauungsplanes unter C. Hinweise, Ziff. 5 zu entnehmen ist, sollte eine Bebauung der im Einflussbereich der unterirdischen Hohlräume liegenden Grundstücke erst nach Vorlage einer geotechnischen Standsicherheitsuntersuchung in Erwägung gezogen werden.

Die toni-schluffigen Verwitterungsböden neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und können in Hanglage rutschgefährdet sein. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit der Untertage-Hohlräume sowie der Hänge, Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Dußlingen, den 27.07.2011

Thomas Hölsch
Bürgermeister

Vorschlagslisten für Pflanzmaßnahmen

Vorbemerkung:

Ziel der Vorschlagslisten ist, aus landschaftsökologischen und – gestalterischen Gründen vorwiegend heimische Pflanzenarten zu verwenden, soweit dies die zu erwartenden Standortbedingungen innerhalb des Baugebietes zulassen. Wesentliche Hinweise auf geeignete Arten leiten sich aus der Ermittlung der potentiellen natürlichen Vegetation sowie aus der Erfassung der aktuellen (realen) Vegetation des Planungsgebietes her.

Vorschlagslisten für Pflanzungen

Artenliste 1 (Verwendungsschwerpunkt frei wachsende Hecken)

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Gorylus avellana</i>	- Hasel
<i>Grataegus laevigata</i>	- Zweigriffliger Weißdorn
<i>Grataegus monogyna</i>	- Eingriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

Artenliste 2

(Kletterpflanzen)

<i>Clematis spec.</i>	- Waldrebe
<i>Fallopia aubertii</i>	- Schlingknöterich
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	- Kletterhortensie
<i>Lonicera spec.</i>	- Jelängerjelierbe
-z.B. <i>Lonicera periclymenum</i>	- Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein
„Engelmannii“	
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	- Wilder Wein
“Veitchii“	

Artenliste 3 (Extensive Dachbegrünung)

Dachbegrünung :

Arten für Extensivbegrünungen vom Typ "Sedum' - Gras-Kraut-Begrünungen" und vom Typ Sedum Moos-Kraut- Begrünungen" im Sinne der "Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Ausgabe 1990" der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL).

Sukkulente

Sedum acre	- Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album - Sorten	- Weiße Fetthenne
Sedum rupestre	- Felsen-Fetthenne
Sedum,spurium – Sorten	- Kaukasus-Fetthenne

Gräser

Carex humilis	- Erdsegge
Festuca ovina spec.	- Schaf-Schwingel
Poa compressa	- Plathalm-Rispe
Poa pratensis angustifolia	- Schmalblättrige Wiesenrispe

Kräuter:

Arenaria serpyllifolia	- Sandkraut
Campanula rotundifolia	- Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	- Karthäuser-Nelke
Hieracium pilosella	- Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	- Frühlings-Fingerkraut
Teucrium chamaedrys	- Edelgamander
Thymus serpyllum	- Thymian