

**Gemeinde
Dußlingen**



**BEBAUUNGSPLAN
"SPITZENBÜHL II"
IN DUSSLINGEN**

TEXTFESTSETZUNGEN

Kreis: Tübingen

Gemeinde: Dußlingen

Dußlingen, den 30.03.2000

Gemeinde Dußlingen
Bebauungsplan "Spitzenbühl II" in 72144 Dußlingen

Textteil:

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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.

2. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen im Plan.

3. 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.

4. 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.

5. Bauweise

Es wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Waldabstand:

Der Waldabstand für Gebäudeteile, die dem regelmäßigen Aufenthalt von Personen dienen, beträgt 30 m; für Gebäudeteile, die nicht dem regelmäßigen Aufenthalt von Personen dienen, 25 m.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 23 (5) BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

8. Stellplätze und Garagen

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in Bereichen von Pflanzgeboten.

Stellplätze, soweit nicht überdacht, können auch im Bereich von Pflanzgeboten zugelassen werden, soweit sie 50 % der Pflanzgebotsfläche nicht überschreiten.

9. Verkehrsflächen - Verkehrsgrün

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

10. Flächen mit Leitungsrechten

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.

11. 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.

12. Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzgebote

PFG 1 Straßenbäume und Begleitgrün entlang der Haupterschließungsstraße

Entlang der Haupterschließungsstraße sind hochstämmige Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart muß durchgehend Spitzahorn (*Acer platanoides* "Emerald Queen") sein. Der Abstand von der Hinterkante des Gehweges muß ca. 1,00 m betragen. Die im Gründordnungsplan bzw. Bebauungsplan vorgegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkte, die Lage kann bis zu 3 m abweichen.

PFG 2 Straßenbäume in den Wendebereichen

In den Wendebereichen der Stichstraßen ist jeweils 1 hochstämmiger Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart muß durchgehend Linde (*Tilia cordata* "Rancho") sein.

PFG 3 Straßenbäume entlang der Wendebereiche

Entlang den Wendebereichen sind hochstämmige Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart muß durchgehend Blütenkirsche (*Prunus avium* "Plena") sein. Der Abstand von der Hinterkante des Gehwegs muß ca. 1,00 m betragen. Die im Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan vorgegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt, die Lage kann bis zu 2 m abweichen.

PFG 4 Ausbildung eines Waldtraufes

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Strauchgruppen aus standortgerechten Gehölzen Pflanzenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung muß mindestens 20 % bis maximal 30 % der Flächen einnehmen, mit Schwerpunkt im unmittelbaren Waldrandbereich. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenflächen (jährlich 2 Schnitte) zu bewirtschaften. Die Humusschicht einschließlich der Grasnarbe sind vollständig und in ungestörtem Zustand zu erhalten. Bauliche Eingriffe jeder Art, wie z.B. Ablagerung von Boden und Baustoffen sowie das Befahren mit Baufahrzeugen sind nicht zulässig. Befestigungen und Belagsflächen sind ebenfalls nicht zulässig. Zäune sind nur zulässig aus verzinktem Maschendraht. Höhe maximal 1,20 m. Die Zaunanlage ist soweit wie möglich in die Pflanzung zu integrieren sowie mit Waldrebe, Efeu oder Wildem Wein zu begrünen.

PFG 5 Bepflanzung des Lärmschutzwalls

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

PFG 6 Ausbildung des Siedlungsrandes im Norden

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein 2-reihiger Gehölzriegel standortgerechter Bäume und Sträucher der Pflanzenliste 1 bis 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung muß mindestens 80 % der Flächen einnehmen. Je 20 laufende Meter Länge der Pflanzung muß mindestens 1 Baum der Pflanzenliste 1 gepflanzt werden. Zäune in diesem Bereich sind nur zulässig aus verzinktem Maschendraht, Höhe maximal 1,20 m. Die Zaunanlage ist in die Pflanzung zu integrieren sowie mit Waldrebe, Efeu oder Wildem Wein zu begrünen.

PFG 7 Gehölzstreifen entlang der Entwässerungsgräben

Entlang der Entwässerungsgräben ist ein 1-2 reihiger Gehölzriegel aus standortgerechten Sträuchern der Pflanzenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung muß mindestens 80 % der Flächen einnehmen. Zaunanlagen sind in diese Pflanzung zu integrieren. Anstelle des Gehölzriegels ist auch eine Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) mit mindestens 1 m Breite zulässig.

PFG 8 Bäume auf Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 1 Obstbaum der Pflanzliste 3 mit mindestens 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume der Pflanzgebote 1, 3, 4 und 6 werden dabei angerechnet.

Pflanzbindungen

PB 1 Schutz der vorhandenen Eichen

Die vorhandenen, im Plan gekennzeichneten Eichen sind zu schützen und zu erhalten. Eine Fällung kranker oder absterbender Bäume ist mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Als Ersatz sind dann wiederum Eichen zu pflanzen.

PB 2 Schutz von vorhandenen Wildgehölzen

Die vorhandenen, im Plan gekennzeichneten Wildgehölzriegel sind zu schützen und durch geeignete Pflegemaßnahmen wie turnusmäßigem Auf-Stock-Setzen von kurzen Teilabschnitten zu erhalten.

13. 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 FESTSETZUNGEN

1. Dachform

Geneigte Dächer
Dachneigung 30° - 40°
Flachdächer auf Garagen sind zu begrünen.

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:

Für die Dacheindeckung sollten möglichst Dachpfannen bzw. Dachsteine in rötlichen Farbtönen verwendet werden.

Notwendige Dachtritte für die Kaminreinigung sind in der Farbe der Dachdeckung zu verwenden. Unzulässig sind glänzende Materialien.

4. Außenwandflächen

Außenwandflächen sind mit nichtglänzenden Materialien auszuführen. Fassadenbegrünung ist 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 wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

7. Antennen

Gewerbsmäßige Antennenanlagen oder Umsetzer sind nicht zulässig.

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

8. Geländegestaltung

Anfallender Bauaushub ist soweit möglich auf dem Gelände wieder einzubauen.

9. Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser

Zur getrennten Ableitung und Versickerung von Dachwasser wird ein System von offenen Gräben mit Kiesrigolen auf den Baugrundstücken erstellt. Die Zuführung des Dachwassers von den Regenabfallrohren dorthin hat wenn möglich ebenfalls über offene Mulden, Gräben oder Gerinne unter Vermeidung erdverlegter Rohrleitungen zu erfolgen. Diese sind nur zulässig zur Unterquerung von Verkehrsflächen.

Das Gelände der Grundstücke ist so zu gestalten, dass das anfallende Frischwasser den offenen Gräben zugeleitet wird.

10. Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser

Das überschüssige Wasser aus den Gräben wird einem Rückhalte- und Sickerbecken mit temporärem Wasseranstau zugeführt. Nicht versickerungsfähiges Wasser wird über einen Überlauf in den angrenzenden Straßengraben weitergeleitet.

Hinweise:**1. Genehmigungspflicht, Ergänzung des Bauantrages**

Der Bauantrag ist 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 Eingriffes 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 Denkmalschutzbehörde 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.

Dußlingen, den 30.03.2000

Hölsch
Bürgermeister

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Standortgerechte Bäume

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Feldahorn | - Acer campestre |
| Spitzahorn | - Acer platanoides |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Weißdorn | - Crataegus monogyna |
| Vogelkirsche | - Prunus avium |
| Traubenkirsche | - Prunus padus |
| Traubeneiche | - Quercus petraea |
| Stieleiche | - Quercus robur |
| Mehlbeere | - Sorbus aria |
| Vogelbeere | - Sorbus aucuparia |
| Schwedische Mehlbeere | - Sorbus intermedea |
| Linde | - Tilia cordata |

Pflanzenliste 2: Standortgerechte Sträucher

| | |
|----------------|-----------------------------|
| Kornelkirsche | - Cornus mas |
| Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| Haselnuß | - Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | - Euonymus europaeus |
| Liguster | - Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum |
| Schlehe | - Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | - Rhamnus cathartica |
| Brombeere | - Rubus fruticosus |
| Hundsrose | - Rosa canina |
| Büschelrose | - Rosa multiflora |
| Weinrose | - Rosa rubiginosa |
| Apfelrose | - Rosa rugosa |
| Holunder | - Sambucus nigra + racemosa |
| Schneeball | - Viburnum lantana |

Pflanzenliste 3: Obstbäume

| | |
|---------------------------|--------------|
| Apfelbäume in Sorten | - Hochstämme |
| Birnenbäume in Sorten | - Hochstämme |
| Zwetschgenbäume in Sorten | - Hochstämme |