

Gemeinde Dußlingen  
Gemarkung Dußlingen  
Kreis Tübingen

## **TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „STAFFEL/BRUNNENWIESEN“ IN DUSSLINGEN**

### **A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986  
(BGBl. I, S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988  
(BGBl. I, S. 1093)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990  
(BGBl. I, S. 127)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 28.11.1983  
(GBl. S 770, berichtigt GBl.  
S. 519) und geändert durch  
Gesetz vom 01.04.1985  
(GBl. S. 51) und vom  
22.02.1986 (GBl. S. 55)

### **B. Aufhebung bisheriger Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen sowie frühere bauordnungsrechtliche Vorschriften außer Kraft.

### **C. Festsetzungen zum Bebauungsplan:**

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und §§ 1-15 BauNVO)

#### **GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Zugelassen sind alle Anlagen gem. § 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zugelassenen Anlagen

Nicht zugelassen sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend dem Anhang
- Ausnahmsweise kann zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden, wenn er in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben auf untergeordneter Fläche stattfindet (sog. Handwerkerregelung).
- Vergnügungsstätten.

**GEE = Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO**  
Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbegebiete im Sinne von § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend dem Anhang
- Ausnahmsweise kann zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden, wenn er in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben auf untergeordneter Fläche stattfindet (sog. Handwerkerregelung).
- Vergnügungsstätten.

**MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**  
Zugelassen sind alle Anlagen gem. § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend dem Anhang
- Ausnahmsweise kann zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden, wenn er in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben auf untergeordneter Fläche stattfindet (sog. Handwerkerregelung).
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und §§ 16-21a BauNVO)  
Entsprechend den Einschrieben im Lageplan zum Bebauungsplan.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
Es gelten die Einschriebe im Lageplan zum Bebauungsplan.

3.1 o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

3.2 a = abweichende Bauweise  
wie offene Bauweise, jedoch Längenbeschränkung der Baukörper auf 80,00 m ausgedehnt.

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

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfrischrichtungen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)
  - 5.1 Es gelten die Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.
  - 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
7. Sonstige von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
  - 7.1 Entlang der Bundesstraße 27 ist ein Schutzstreifen von 20,00 m Breite von jeder Bebauung freizuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden.
  - 7.2 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benützt werden. Sie müssen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
  - 7.3 Stellplatzflächen sind in diesem Bereich (7.2) zulässig und zu begrünen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder Rasenfugenpflaster). Stellplätze sind in Parktaschen zusammenzufassen, auf max. 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die offene Baumscheibe muss eine Mindestfläche von 12,00 m<sup>2</sup> aufweisen.
8. Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
  - 8.1 Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder mit leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
  - 8.2 Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ist zu sichern.
9. Flächen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - 9.1 Zur Einfügung in die Landschaft, zur optischen Gliederung und als Emissionsschutz (Staub, Lärm) werden Pflanzgebote (Hochstämme aus heimischen Laubgehölzen) sowie Gebote zu deren Erhaltung für die in Ziffer 7.1 beschriebene Fläche festgelegt. Auf der im Lageplan dargestellten Pflanzenfläche sollen je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 2 hochstämmige, einheimische Laubbäume gepflanzt werden.
  - 9.2 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume (hochstämmige, einheimische Laubbäume) und Büsche zu pflanzen. Vom eingetragenen Standort kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

9.3 Unabhängig von Ziffer 9.1 und 9.2 ist je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

10. Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen und der Stromversorgung hinter der Gehwegsgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

11. Aufschüttungen (9 (1) 26 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen, die später durch die Geländeangleichung wieder entfallen können.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

### 1. Dachgestalt

1.1 Dachform und Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Lageplan zum Bebauungsplan

1.2 Dacheindeckung: es sind vorrangig naturrote Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Zulässig sind in Ausnahmefällen auch andere Materialien, allerdings nur in naturrotem Farbton.

### 2. Wandflächen

2.1 Im MI, GE und GEE sind bei wohngenutzten (auch bei nur teilweise wohngenutzten) Gebäuden die Wandflächen zu verputzen oder mit Holzverschalungen zu versehen.

2.2 Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

### 3. Gebäudehöhen

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximale Traufhöhen – Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) – festgesetzt (s. Planeinschrieb).

3.2 Ebenfalls festgesetzt sind maximale Firsthöhen, die sich ebenfalls auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beziehen (s. Planeinschrieb).

3.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgesetzt.

#### 4. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis 1,50 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise können bei begründeter Notwendigkeit Einfriedigungen mit größerer Höhe zugelassen werden. Zugelassen sind offene und lebende Einfriedigungen.

#### 5. Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländerprofile). Geländeänderungen müssen den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechen bzw. angepasst werden.

Anfallender Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben.

#### 6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6.2 Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden auf der Fassade bis zur Höhe der Traufe zulässig.

6.3 Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

6.4 Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 27 nicht geblendet werden.

6.5 Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

#### 7. Hinweis

Anträge für Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, Produktionsabwasser anfällt oder Sonderabfälle entstehen, sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen. Der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen solche Stoffe anhaften, ist nach den einschlägigen bau-, wasser- und abwasserrechtlichen Vorschriften so durchzuführen, dass eine Beeinträchtigung von Boden und Wasser nicht stattfinden kann.

### Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19.07.2012 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Dußlingen beschlossen und am 25.07.2012 im Gemeindeboten ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 02.08.2012 bis einschließlich 05.09.2012 durch Offenlage. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt.

Der Gemeinderat hat am 20.09.2012 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt und die Änderung des Bebauungsplans einschließlich Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.09.2012 als Satzung beschlossen.

Dußlingen, 20.09.2012

Renate Schelling  
1. Stellvertretende Bürgermeisterin

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Gemeindeboten am 26.09.2012 wurde die Änderung des Bebauungsplans rechtsverbindlich.

Dußlingen, 29.11.2012

Renate Schelling  
1. Stellvertretende Bürgermeisterin

**Anhang zu den textlichen Festsetzungen**  
**C. Planungsrechtliche Festsetzungen**

## Märktekonzept Gemeinde Dußlingen

### Sortimentskonzept für die Gemeinde Dußlingen

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>• Getränke</li> <li>• Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürobedarf</li> <li>• Spielwaren, Bastelartikel</li> <li>• Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren</li> <li>• Schnittblumen</li> <li>• Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)</li> <li>• Schuhe, Lederwaren</li> <li>• Baby-/ Kinderartikel</li> <li>• Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe</li> <li>• Heimtextilien, Gardinen und Zubehör</li> <li>• Elektrohaushaltswaren, Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone, Zubehör</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Fotowaren</li> <li>• Optik, Hörgeräte</li> <li>• Musikinstrumente, Musikalien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen</li> <li>• Möbel/Küchen/Büromöbel/Sanitär-/Badeinrichtungen</li> <li>• Bettwaren, Matratzen</li> <li>• Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Leuchten, Elektroinstallation, Büromaschinen</li> <li>• Teppiche/Bodenbeläge, Tapeten, Farben/Lacke</li> <li>• Zoologischer Bedarf, Tiernahrung, Lebewesen</li> <li>• Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer</li> <li>• Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Fahrräder, Surfboards)</li> <li>• Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</li> <li>• Kfz/Motorräder und Zubehör</li> </ul>