

KREIS TÜBINGEN
GEMEINDE
DUSSLINGEN

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Quartiere entlang B 27-Tunnel"**

23. April 2015

**Gemeinde Dußlingen
Rathausplatz 1
72144 Dußlingen
Tel.: 07072 / 92 99-20**

**Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A
71636 Ludwigsburg
Tel.: 07141 / 97 301-0**

INHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3. Bauweise
 - 1.4. Stellung der baulichen Anlagen
 - 1.5. Nebenanlagen
 - 1.6. Garagen und Stellplätze
 - 1.7. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.8. Gewässerrandstreifen
 - 1.9. Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
 - 1.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
 - 1.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.12. Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.14. Pflanzenlisten

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 - 2.1. Dächer
 - 2.2. Fassadengestaltung
 - 2.3. Garagen und überdachte Stellplätze
 - 2.4. Standplätze für Abfallbehälter
 - 2.5. Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen
 - 2.6. Werbeanlagen
 - 2.7. Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen
 - 2.8. Antennen
 - 2.9. Anzahl der Stellplätze
 - 2.10. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

- 3. HINWEISE
 - 3.1 Denkmalschutz
 - 3.2 Baugrund / Hydrologie
 - 3.3 Wasserrecht
 - 3.4 Boden- und Grundwasserschutz
 - 3.5 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung
 - 3.6 Erschließungsarbeiten
 - 3.7 Hebeanlagen
 - 3.8 Bahnbetrieb

- 4. ALLGEMEIN
 - 4.1 Ordnungswidrigkeiten
 - 4.2 Rechtsüberleitungen

- 5. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **WA = Allgemeines Wohngebiet**

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften bis maximal insgesamt 120 m² gastronomische Nutzfläche (Gasträume und Außenbereiche)

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

1.1.2 **MI = Mischgebiet**

(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

1.2.1 **GRZ = Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:

(III)	=	Zahl der Vollgeschosse zwingend
III	=	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
THmax	=	maximal zulässige Traufhöhe
FHmax	=	maximal zulässige Firsthöhe
GHmax	=	maximal zulässige Gebäudehöhe

Die im Plan festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweilige Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist dabei aus dem Mittel der Gradientenhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Verlauf / der Projektion der längsten Seite des neu zu erstellenden Gebäudes zu berechnen.

Bei Hinterliegergrundstücken ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe als Mittel aus der gemessenen natürlichen Geländehöhe im Bereich der künftig überbauten Grundstücksfläche / neu zu erstellenden Gebäudes festgesetzt.

Dabei darf die ermittelte Erdgeschoßfußbodenhöhe bis maximal 0,50 m überschritten oder unterschritten werden.

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen (THmax), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, dürfen auf mindestens 70 % der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen (FHmax), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragene Gebäudehöhe (GHmax), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika dürfen nicht überschritten werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVOI)
- a1 = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO),
im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit
der Möglichkeit der Grenzbebauung
- a2 = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO),
im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit
einer Längenbeschränkung der jeweiligen
Hausformen auf maximal 25,0 m

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude mit Sattel- und Pultdach ist entsprechend der Pfeilrichtung im Plan anzuordnen.

Geringfügige Abweichungen von diesen Festsetzungen sind bis max. 10° sind zulässig.

Bei Gebäuden mit Pultdach ist die Dachausrichtung entsprechend Planeintrag zum Hochpunkt hin anzuordnen.

1.5 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Wohnen dienen.

Zulässig sind z. B. Pergolen, offene Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen usw. sowie maximal 1 Geräte- / Gewächshaus bis 25 m³ je Grundstücksfläche.

1.6 Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bzw. nur dort, wo sie durch das Planzeichen GA ausgewiesen sind.

Bei Garagen ist, sofern sie nicht im Hauptgebäude integriert sind, im Zufahrtsbereich ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Carports und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Tiefgaragen und ihre notwendigen Erschließungselemente sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe auch Pkt. 2.7).

Die äußere Begrenzung von Tiefgaragen und ihrer notwendigen Erschließungselemente muss jedoch einen Mindestabstand von 4,0 m zur eingetragenen Grenze der planfestgestellten B 27-Trasse / -Tunnel einhalten.

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.8 Gewässerrandstreifen
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang des Obwiesbaches ist ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen und Aufschüttungen sind innerhalb dieses Schutzstreifens verboten.

1.9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Straßenflächen
- Geh- / Radwegeflächen, Platzflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich/ Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Erschließung privater Grundstücke
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg
- öffentliche Stellplätze, Pflanzflächen, Baumstandort
- Verkehrsgrünfläche i. S. § 127 (3) BauGB

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Verkehrsflächenumbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen auf die Höhenlage der Geländeverläufe auf den Nachbargrundstücken anzugleichen und abzuböschten.

Bei Garagenzufahrten können Stützmauern ausnahmsweise zugelassen werden.

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden.

Stützfundamente, die beim Straßenbau erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

M1 Renaturierung Obwiesbach

Es sind Maßnahmen entsprechend den örtlichen geomorphologischen Ausprägungen als naturnahe Gewässerstrukturen entsprechender Größenordnung einzuleiten, sofern die Bestandssituation Änderungen erfährt.

1.12 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

1.12.1 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungen

PFB 1 "Bürgerpark"

Für die innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche "westlicher Teil" und "östlicher Teil" befindlichen Flächenbereiche des "Bürgerparks" gilt:

Die Wiesenflächen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind sie mit gesichertem gebietsheimischen Saatgut zu ersetzen.

Die Heckenstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind sie entsprechend dem Sträuchersortiment der Ausführungsplanung mit Stand 2014 des Büros Wölffing-Seelig, Stuttgart, zu ersetzen.

Die Bäume sind in ihrer Stückzahl dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind sie entsprechend dem Baumsortiment der Ausführungsplanung mit Stand 2014 des Büros Wölffing-Seelig, Stuttgart, zu ersetzen.

1.12.2 Flächen mit Pflanzbindungen

PFB 2 Landwirtschaftliche Flächen am südlichen Gebietsrand

Die Art der kleinteiligen, mit gebietsheimischen Wiesenflächen, vereinzelt Kultur- und Kräutergärten und regionaltypischen Obstgehölzen extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen ist dauerhaft zu erhalten.

Bei Verlust von Obstgehölzen sind diese durch Obstbäume von regionaler Bedeutung (Hochstämme) zu ersetzen.

Einfriedigungen in Form von baulichen Maßnahmen (Zäunen, Mauern, etc.) sind nicht zulässig.

1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.13.1 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten

PFG 1 Grünfläche entlang Wirtschaftsweg

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind Bäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Fläche ist als Extensivwiese mit gesichertem gebietsheimischen Saatgut (Wildkraut und Wiesenblumenzusätzen) dauerhaft anzulegen.

Die Pflege hat erst ab dem 15. Juni in 2 Schnitten (Sommer und Herbst) mit dem Mähscnittbalken zu erfolgen. Das Mähgut ist zeitnah zu entfernen.

PFG 2 Straßenbäume

Im Straßenraum sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung geeignete Hochstämme gemäß der Pflanzenliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Aufgrund der beeinträchtigten Standortbedingungen im Straßenraum gegenüber der freien Landschaft, sind die Baumquartiere mit jeweils mindestens 4,0 m² qm offener Fläche anzulegen, mit geeigneten Pflanzsubstraten zu befüllen (min. 8,0 m³ je Standort) und geeigneten Belüftungseinrichtungen zu versehen.

1.13.2 Flächen mit Pflanzgeboten

PFG 3 Einzelbäume

Sofern Änderungen an der Bausubstanz durch Um-/Anbau, Abriss und/oder Neubau vorgenommen werden, ist je Baugrundstück jeweils 1 Baum gemäß der Pflanzenlisten 1–3, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Pflanzung muss spätestens in der folgenden Pflanzperiode, nach der Bebauungsänderung des Grundstücks, ausgeführt werden.

Dabei sind die in der Planzeichnung vorgesehenen Standorte, zum öffentlichen Straßenraum hin, einzuhalten. Der Baumstandort kann bei Bedarf in der Vorgartenfläche variieren

PFG 4 Hecken

Sofern Änderungen an der Bausubstanz durch Um- / Anbau, Abriss und / oder Neubau vorgenommen werden, sind bei Strauch- und Heckenpflanzungen zum öffentlichen Straßenraum hin, Pflanzen gemäß der Pflanzenliste 4 zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

1.13.3 Baumpflanzungen allgemein

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1984 zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Stromtrassen der Netze BW GmbH nicht behindert werden.

1.14 Pflanzenlisten

Bäume / Obstbäume der Pflanzenliste 1–3 sind als mind. 3–4 x verpflanzte Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Sie müssen mit einem Drahtballen versehen sein und einen Stammumfang (StU) von 16/18 cm, 18/20 cm oder 20/25 cm aufweisen.

Solitärsträucher / Heister der Pflanzenliste 4 müssen mind. 3 x verpflanzt sein. Sie sind mit Ballen und einer Höhe von mind. 150 cm – 250 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Sträucher der Pflanzenliste 4 müssen mind. 2 x verpflanzt sein. Sie sind ohne Ballen und einer Höhe von mind. 60 cm – 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.14.1 Pflanzenliste 1 – Bäume "groß bis mittelgroß"

Acer in heimischen Arten und Sorten	Ahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Fagus sylvatica in Sorten	Rotbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	Esche
Prunus avium in Sorten	Vogelkirsche
Quercus in Arten und Sorten	Eiche
Tilia in heimischen Arten und Sorten	Linde
Obstgehölze bevorzugt mit regionaler Bedeutung/Sorte, Hochstämme	

1.14.2 Pflanzenliste 2 – Bäume "klein bis mittelgroß"

Sorbus in heimischen Arten und Sorten	Eberesche/ Mehlbeere
Malus in Arten und Sorten	Zierapfel
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirsche / Blutpflaume
Wildobst in Arten und Sorten	
Obstgehölze bevorzugt mit regionaler Bedeutung/Sorte, Mittelstämme	

1.14.3 Pflanzenliste 3 – Bäume "Straßenraum"

Acer in Arten und Sorten	Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus in Arten und Sorten hiervon ausgeschlossen	Kirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Großblütige Traubenkirsche
Prunus padus, Albertii	Traubenkirsche
Pyrus in Arten und Sorten	Birne
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche/Mehlbeere
Tilia in Arten und Sorten	Linde

1.14.4 Pflanzenliste 4 – Sträucher "heimisch"

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus in Arten und Sorten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn

Euonymus europaeus
Ligustrum in Arten und Sorten
Lonicera in Arten und Sorten
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa spec.
Sambucus nigra
Viburnum in Arten und Sorten

Pfaffenhütchen
Rainweide
Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Wildrosen in Arten
Schwarzer Holunder
Schneeball

Sträucher "blühend" in Arten und Sorten

Amelanchier
Chaenomeles
Deutzia
Forsythia
Kolkwitzia
Philadelphus
Potentilla
Ribes
Rosa
Spirea
Syringa
Viburnum
Weigela

Felsenbirne
Zierquitten
Sternchenstrauch
Forsythie
Kolkwitzie
Gartenjasmin
Fingerstrauch
Blutjohannisbeere
Wildrosen
Spierstrauch
Bauernflieder
Schneeball
Weigelia

Sträucher "immergrün / wintergrün"

Berberis in Arten und Sorten
Buxus in Arten/Sorten
Liguster vulgare „Atrovirens“
Prunus laurocerasus in Sorten
Taxus in Arten und Sorten
Ilex aquifolium
Virburnum burkwoodii,
Davidii und rhytidophyllum

Berberitze
Buchsbaum
Liguster
Kirschlorbeer
Eibe
Stechpalme
Schneeball

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "QUARTIERE ENTLANG B 27-TUNNEL"

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)

PD = Pultdach (einseitig geneigtes Dach)

FD = Flachdach

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Plan entsprechend auszuführen:

Satteldach = 25° – 35°

Pultdach = 5° – 15°

Flachdach = 0° – 5°

Für Dachneigungen bis zu 5° sind dauerhaft extensive Dacheingrünungen vorzusehen.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Ziegel oder ziegelförmige Dachsteine in Rot bis Dunkelbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig.

Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dacheingrünungen.

2.1.4 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

Der Abstand zu Traufkante und First muss in der Dachschräge gemessen mindestens 0,60 m betragen.

Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 m betragen.

Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut, darf 1,40 m nicht überschreiten.

Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie sich baulich in die jeweilige Dachfläche integrieren.

2.1.5 Dacheinschnitte

Für Dacheinschnitte gilt ein Mindestabstand zu Traufe und First von 1,0 m und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 2,50 m.

Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 30 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen sich jedoch baulich in die Fassade integrieren.

2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Garagen sind mit Satteldach mit mind. 25° Dachneigung zulässig.

Alternativ sind Garagen und überdachte Stellplätze mit geringerer Dachneigung als extensiv begrünte oder erdüberdeckte Garagen zulässig.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

2.4 Standplätze für Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen.

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche offenen privaten Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen und möglichst in angrenzende Grünflächen zu entwässern..

2.6 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Die Fläche der Werbeanlage darf 0,5 m² nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche der Werbeanlage pro Gebäude von 2,0 m² darf dabei nicht überschritten werden.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

2.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen der Flurstücke in Form von baulichen Maßnahmen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Sockelmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedungen von 0,80 m darf dabei nicht überschritten werden.

Stützmauern innerhalb der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und sind als Natursteinmauern auszubilden (siehe auch Pkt. 1.11 "Aufschüttungen und Abgrabungen").

Außerhalb der Gebäude sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m auszuführen sowie als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.8 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne und ein Parabolspiegel zulässig.

Parabolspiegel sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig.

Bei Parabolspiegeln ist die Farbe zum Haus bzw. Dach abzustimmen.

2.9 Anzahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der für Wohnungen erforderlichen Stellplätze wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) wie folgt festgelegt:

- Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40 m² bis 90 m² Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung
- Wohnungen über 90 m² Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung

0,5-Werte werden aufgerundet. Ausnahmsweise kann von den aufgeführten Werten abgewichen werden, wenn der Grundstückszuschnitt dies erfordert.

Darüber hinaus gelten die Ausnahmeregelungen gemäß § 37 LBO.

2.10 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das unschädlich belastete Niederschlagswasser (vorwiegend von Dachflächen, Terrassen, o. ä.) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist einem Rückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf zuzuführen. Der Ablauf erfolgt in den Mischwasserkanal.

Je angefangen 100 m² Dachfläche, Terrassenfläche, u. ä. ist ein Rückhalteraum von $V_B = 2,0 \text{ m}^3$ bereitzustellen und zu unterhalten.

Die gedrosselte Abflussmenge darf 0,3 l/s nicht überschreiten.

Die Rückhaltungsvorrichtung kann mit einer Zisterne zur dauerhaften Sammlung von Niederschlagswasser kombiniert werden. Der erforderliche Rückhalteraum (V_B) darf dadurch nicht unterschritten werden.

Nachweise über die geplante Rückhaltung sind den Bauvorlagen beizufügen.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Werden bei Erdarbeiten Funde angetroffen (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde entdeckt (z. B. Mauern, Gruben, Gräber, Brandschichten), ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen und die Gemeinde Dußlingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind zur sachgerechten Begutachtung mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige unverändert im Boden zu belassen.

Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

3.2 Baugrund / Hydrologie

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen in Baden-Württemberg im Maßstab M 1:350.000 liegt Dußlingen in der seismischen Zone 3.

Die konstruktiven Anforderungen der DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten" sind daher zu beachten.

3.3 Wasserrecht (§ 43 (6) WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Tübingen als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

3.4 Boden- und Grundwasserschutz

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den Boden und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

3.4.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
- Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $lc \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

3.4.2 Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

3.4.3 Verwertung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet das Landratsamt Tübingen – Umweltschutzamt zu unterrichten.

Das Umweltschutzamt kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachtes auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

3.4.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen

3.5 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung

Entlang der Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Quartiere entlang B 27-Tunnel" ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampflampen oder Metallhalogendampflampen mit UV-Schutz) auszuführen.

Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden.

Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden.

3.6 Erschließungsarbeiten

Die Baufeldfreimachung und Erschließungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum von September bis Februar vorzunehmen.

Sind aus Gründen des Bauablaufs Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraums unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlich.

3.7 Hebeanlagen

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Neubebauung sind auf Grund der Lage des bestehenden Entwässerungskanalystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

3.8 Bahnbetrieb

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Der Antragsteller / Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst sein können.

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Quartiere entlang B 27-Tunnel" und den örtlichen Bauvorschriften " Quartiere entlang B 27-Tunnel" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), geändert durch Art.2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 (BGBl. I Seite 1224), Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818), Art. 3 Förderalismusreform-Begleitgesetz vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 19 Jahressteuergesetz 2007 vom 13.12.2006 (BGBl. I Seite 2878) und Art. 1G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316), Art. 14 FGG-Reformgesetz v. 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), Art. 2 G zur Neufassung des ROG und zur Änd. anderer Vorschriften v. 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), Art. 4 ErbschaftssteuerreformG v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), Art. 4 G zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege v. 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542) und Art. 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011.
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466).
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. August1995 (GBl. Seite 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695) und vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884, 895), durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252) sowie durch Gesetze vom 10. November 2009 (GBl. S. 615) und vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809).
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58).