

KREIS TÜBINGEN
GEMEINDE
DUSSLINGEN

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Burgstraße"**

22. September 2016

**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. Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
 - 1.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
 - 1.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 1.11. Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - 1.12. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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. Einfriedungen 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 / Baufeldfreimachung / Artenschutz
 - 3.7 Hebeanlagen
 - 3.8 Bahnbetrieb / Bahnanlagen

- 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 des Straßenniveaus der öffentlichen Verkehrsfläche im Verlauf / der Projektion der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite des neu zu erstellenden Gebäudes zu berechnen.

Bei Grundstücken mit mehr als einer öffentlichen Verkehrsflächenseite (z. B. Eckgrundstücke) ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe aus dem Mittel des Straßenniveaus der öffentlichen Verkehrsfläche im Verlauf / der Projektion der längsten Seite des neu zu erstellenden Gebäudes zu ermitteln.

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 / ermittelter Erdgeschoßfußbodenhöhe 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 / ermittelter Erdgeschoßfußbodenhöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragene Gebäudehöhe (GHmax), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe / ermittelter Erdgeschoßfußbodenhöhe 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 der 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.

Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Müllboxen oder vergleichbare Einrichtungen zur Unterbringung von Müllbehältern sind davon ausgenommen, sofern sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Nebenanlagen dürfen dabei die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtverhältnisse nicht einschränken.

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 zulässig.

Carports und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stützen und die Vorderseiten der Dachkonstruktion von Carports und überdachten Stellplätzen 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 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 – Erschließung privater Grundstücke
- Verkehrsgrünfläche i. S. § 127 (3) BauGB

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

1.9 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.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.10.1 Leitungsrechte

LR1 Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR1) gilt zugunsten der Gemeinde Dußlingen und dient der Abführung des anfallenden unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers aus dem angrenzenden Landschaftsraum bzw. den Freiflächen im Verlauf des Obwiesbachs.

Der Schutzstreifen nördlich der Burgstraße bzw. die beiden Schutzstreifen südlich der Burgstraße dürfen auf ihrer im Planteil eingetragenen Breite (jeweils 2,0 m rechts und links des Obwiesbachkanalflurstückes / öffentliche Grünfläche) überbaut werden, wenn gewährleistet ist, dass der Kanal ohne Aufwand jederzeit freigelegt werden kann.

LR2 Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR2) gilt zugunsten der technischen Infrastruktur und deren momentan betroffenen Träger:

- Abwasserentsorgung: Gemeinde Dußlingen
 - Wasserversorgung: Gemeinde Dußlingen
 - Gasversorgung: Fair Energie GmbH
 - Elektrizitätsversorgung: EnBW Regional AG
 - Telekommunikationsversorgung: Deutsche Telekom AG
- und dient der Ver- und Entsorgung der "gefangenen" Grundstücke / Flurstücks-Nummern 560/1, 560/2, 560/3, 727, 727/3, 727/4, 4564 und dem Grundstücksbereich im südlichen Abschluss der "Seestraße".

Das Leitungsrecht darf auf gesamter Länge und Breite (entspr. Planeintrag) nicht überbaut werden.

1.10.2 Geh- und Fahrrechte

GR1+FR1 Das im Planteil eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR1+FR1) gilt zugunsten der Gemeinde Dußlingen und dient der Zugangsberechtigung durch die Gemeinde Dußlingen im Unterhaltungs- / Bedarfsfall.

Das Leitungsrecht nördlich der Burgstraße bzw. die Leitungsrechte südlich der Burgstraße dürfen auf ihrer im Planteil eingetragenen Breite (jeweils 2,0 m rechts und links des Obwiesbachkanalflurstückes / öffentliche Grünfläche) überbaut werden, wenn gewährleistet ist, dass die Schutzstreifen im Unterhaltungs- / Bedarfsfall begeh- und befahrbar sind.

GR2+FR2 Das im Planteil eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR2+FR2) gilt zugunsten der "gefangenen" Grundstücke / Flurstücks-Nummern 560/1, 560/2, 560/3, 727, 727/3, 727/4, 4564 und dem Grundstücksbereich im südlichen Abschluss der "Seestraße" und dient zu deren Erschließung sowie zugunsten der relevanten Ver- und Entsorgungsträger und dient der Zugangsberechtigung im Unterhaltungs- / Bedarfsfall.

Es muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass der eingetragene Schutzstreifen auf gesamter Länge und Breite (entspr. Planeintrag) begeh- und befahrbar ist.

1.11 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zur Minderung der Schalleinwirkung ist bei einer Modernisierung oder dem Neubau von Gebäuden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der

Nachweis zu erbringen, dass die nachfolgenden resultierenden Schalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen innerhalb der im Planteil festgesetzten Schutzzonen entsprechend der jeweiligen Lärmpegelbereiche der DIN 4109 dimensioniert werden:

- Schutzzone A – Lärmpegelbereich V: mindestens $R'_{w,res} = 45$ dB
- Schutzzone B – Lärmpegelbereich IV: mindestens $R'_{w,res} = 40$ dB
- Schutzzone C – Lärmpegelbereich III mindestens $R'_{w,res} = 35$ dB

Für die Außenbauteile schutzwürdiger Gebäude innerhalb der Schutzzonen A, B und C dürfen an den der Lärmquelle (Bahnstrecke) abgewandten Fassaden nach DIN 4109 auch ohne gesonderten Nachweis bei offener Bauweise ein um jeweils 5 dB geringer maßgeblicher Außenlärmpegel angesetzt werden.

In den Schutzzonen A, B, C und D sind Schlaf- und Wohnräume mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten (z. B. Schalldämmlüfter, Anschluss an zentrale Lüftungsanlage, etc.).

Grundsätzlich sollte bei der Planung der Wohnhäuser auf eine entsprechende Grundrissgestaltung geachtet werden, wobei nicht schutzbedürftige Räume (z. B. Flure, Sanitär- und Abstellräume, Küchen, etc.) jeweils an den Nordfassaden angeordnet und Balkone und Terrassen soweit möglich nach Süden ausgerichtet werden sollten.

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

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

1.12.1 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungen

PFB 1 Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindungen – Teilfläche "Bürgerpark"

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

Die Heckenstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang 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 Abgang 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 Pflanzbindungen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen

Die im zeichnerischen Teil dargestellten ortsbildprägenden und ökologisch bedeutenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Arten der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.13.1 Flächen mit Pflanzgeboten

PFG 1 Einzelbäume

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

Entlang der Hechinger Straße und Burgstraße sind Bäume entsprechend Planeintrag zu pflanzen und dabei die Arten der Pflanzenliste 3 zu verwenden.

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

Dabei sind die in der Planzeichnung vorgesehenen Standorte in ihrem Abstand zum öffentlichen Straßenraum hin einzuhalten. Der Baumstandort kann bei Bedarf in der Vorgartenfläche um maximal 5,0 m parallel zur Grundstücksgrenze entlang des Straßenraums variieren (z. B. bei Grundstücks- / Garagenzufahrten, Zuwegungen, etc.).

PFG 2 Hecken und Sträucher

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, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen..

1.13.2 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.

Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbereiches entsprechen.

Bepflanzungen sind daher nach der Konzernrichtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.

Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter – Kundenservice, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe.

1.13.3 Pflanzenlisten

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

Sie müssen einen Stammumfang (StU) von mindestens 16/18 cm aufweisen.

Hecken und Sträucher der Pflanzenliste 4 sind mit einer Mindesthöhe von 60 cm ohne Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenliste 1 - Mittel- bis großkronige gebietsheimische Einzelbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	Wildobst in Arten und Sorten
	Obstgehölze: Sorten bevorzugt mit regionaler Bedeutung

Pflanzenliste 2 – klein- bis mittelkronige Laubbäume

kleinkronige Laubbäume (H < 10m):	
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
mittelkronige Laubbäume (H < 20m):	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus Hybride 'Dodoens'	Ulme

Pflanzenliste 3 – Bäume "Straßenraum" entlang Hechinger Straße und Burgstraße

Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirsche
Pyrus in Arten und Sorten	Birne
Sorbus in Arten und Sorten	Mehl-, Vogelbeere in Sorten
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standorteignung zu achten. Es wird auf die laufend fortgeschriebene GALK-Straßenbaumliste (GALK, o.D.) verwiesen, die Angaben zur Größe, Standorteignung und speziell zur Eignung als Straßenbaum enthält.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BURGSTRASSE"

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° – 45°

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 bei Satteldächern sind nur einfarbige Ziegel oder ziegelförmige Dachsteine in Rot bis Dunkelbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig.

Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind generell 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 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 Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaupe, giebelständige Gaupe) 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.

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

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.

Garagen und überdachte Stellplätze mit geringerer Dachneigung sind 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 einzelnen Werbeanlage darf 0,5 m² nicht überschreiten.

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

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen.

Eine Blendwirkung der Wechselanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

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 sowie von Hecken und Sträuchern 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. 1.9 "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.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Burgstraße" ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwegflächen) sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

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 mit dem 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 müssen aufgerundet werden.

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 das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart und die Gemeinde Dußlingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind zur sachgerechten Begutachtung mindestens bis zum Ablauf des 4. 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 kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen.

Zusätzlich wird auf die der Gemeinde Dußlingen vorliegenden geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahmen zum Bebauungsplan "Hechinger Straße" vom 22.09.2003 (LGRB-Az. 2511//03-08547) sowie vom 03.02.2009 (LGRB-Az. 2511//08-11908) verwiesen, die sinngemäß weiterhin gültig sind und beachtet werden sollen.

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 $I_c \geq 1$), 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 ge-

kennzeichnet 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 "Burgstraße" 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 / Baufeldfreimachung / Artenschutz

3.6.1 Vögel

Es ist eine zeitliche Beschränkung einer Baufeldräumung durch Gehölzfällung und Gebäudeabriss auf den Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar einzuhalten.

Außerhalb dieses Zeitraumes sind potentielle Niststätten vor einem Eingriff auf die tatsächliche Nutzung als Niststätte zu überprüfen.

Abhängig vom Ergebnis der Überprüfung sind je abzureißendem Gebäude mit Relevanz für Gebäudebrüter bzw. Fällung von Gehölzen mit Höhlenpotential mit Relevanz für Höhlenbrüter Nistkästen an den neuen Gebäuden bzw. an geeigneten Gehölzen im Umfeld unter fachkundiger Anleitung zu installieren (3 Nistkästen je Gebäude, 1 Nistkasten je Höhlenbaum).

3.6.2 Fledermäuse

Zusätzlich zu der zeitlichen Beschränkung einer Baufeldräumung sind Gebäude vor Abriss, und Bäume mit Höhlenpotential (Flst. Nr.: 636 und 569/1) auf eine tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Mit Baumfäll- und Abrissarbeiten ist auf das Ergebnis der Überprüfung zu reagieren.

Abhängig vom Ergebnis der Überprüfung sind je abzureißendem Gebäude oder zu fallendem Baum mit Relevanz als Sommer bzw. Winterquartier, 3 Fledermauskästen an den neuen Gebäuden oder geeigneten Gehölzen im Umfeld unter fachkundiger Anleitung zu installieren.

3.6.3 Holzkäfer

Gehölze mit Totholz bzw. Totholzpotential sind vor der Fällung auf potentielle Holzkäfervorkommen zu überprüfen. Mit Baumfällarbeiten ist auf das Ergebnis der Überprüfung zu reagieren. Gegebenenfalls müssen geeignete Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen bzw. funktionserhaltende Maßnahmen festgelegt und umgesetzt werden.

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 / Bahnanlagen

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.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Burgstraße" befindet sich die Grundstücksfläche Flst. Nr. 727, die sich im Eigentum der DB Netz AG befindet.

Bei diesem gewidmeten Bahngelände handelt es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage, welche Bestandsschutz genießt.

Aus diesem Grund ist die Fläche aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden ist.

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 "Burgstraße" und den örtlichen Bauvorschriften "Burgstraße" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes – insbesondere in den Überlagerungsbereichen mit den Bebauungsplänen "Quartiere entlang B 27-Tunnel" und "Hechinger Straße – 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), Art. 1 G 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) Art. 4 Europarechtsanpassungsgesetz. Erneuerbare Energien (BAG EE) v. 12.4.2011 (BGBl. S. 619), Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 1 G zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestbeständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen v. 15.7.2014 (BGBl. I S. 954)
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (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), Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466) und Art 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts v. 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209) und durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389)
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58)