

**Gemeinde Dußlingen
Landkreis Tübingen**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Dichterviertel“**



Textteil

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Textliche Festsetzungen
 - 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweisen
 - 3. Pflanzliste
- C. Örtliche Bauvorschriften

BAMBERG



Bamberg Architektur
Thomas Bamberg
Dipl.Ing. Freier Architekt BDA

Pfullingen, 20.10.2010

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. Nr. 20, S. 501)

B. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB / BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen

zulässig:	Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr.1
unzulässig:	Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 bzw. nach Absatz 3 Nr. 1 bis 5 sind unzulässig gemäß § 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO

Je Wohneinheit ist als Nebenanlage gem. § 14 (1) BauNVO nur eine Gerätehütte mit einem Bruttorauminhalt (BRI) von max. 20 m³ zulässig. Dachüberstände größer als 0,50 m sind dem BRI hinzuzurechnen.

Gerätehütten sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig (Eintrag in der Planzeichnung).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB / §§ 16 ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des VEP bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

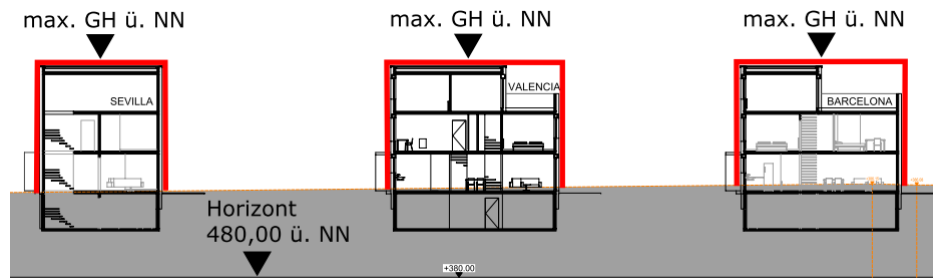
Nach Eintrag in der Planzeichnung.

Die zulässige Grundflächenzahl wird als Höchstmaß mit 0,4 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§16 und 18 BauNVO)

Die Höhenbegrenzung mit max. Gebäudehöhe (OK Attika) nach Eintrag in der Planzeichnung. Die Höhenlage der baulichen Anlage wird über einen oberen Bezugspunkt (Angabe max. GH ü. NN) eindeutig bestimmt.

Eine Überschreitung um max. 0,50 m wird zugelassen, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist.



Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Nach Eintrag in der Planzeichnung

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt. Geringfügige Abweichungen (Überschreitung der Baugrenze und Abgrenzung der Flächen für Parkieranlagen) können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde unter Einhaltung der max. zulässigen Grundfläche, die sich durch das ausgewiesene Baufenster ergibt, zugelassen werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Ein Vortreten von untergeordneten Bau- oder Gebäudeteilen (Eingangsüberdachungen, Vordächern) und eine Pergola (überdachte Terrasse) im Übergangsbereich zwischen Gebäude und Garten (max. 3 m Tiefe) kann als Ausnahme zugelassen werden.

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenplan mit Angaben zu Oberflächenmaterialien, Bepflanzung und Höhenangaben der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen.

1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit ist max. 1 Wohneinheit zulässig

1.6 Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB / § 12 BauNVO)

Stellplätze (St) und Carports (Cp) sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Parkieranlagen zulässig.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Versorgungsanlagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und mit eingetragener Zweckbestimmung zulässig.

1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Sämtliche innerhalb des Plangebiets verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung jeweils mit ihrer Zweckbestimmung als Erschließungsstraße, Fußgängerbereich (Gehweg) oder öffentliche Parkierungsfläche festgesetzt.

1.10 Grünflächen -Spielplatz-

Die Flächen sind entsprechend den Maßgaben des Gestaltplans (siehe Anlage X Vorhaben- und Erschließungspläne) zu gestalten.

1.11 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

In dem mit einem Leitungsrecht (LR) gekennzeichneten Bereich ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig.

LR=Leitungsrecht zur Verlegung, Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten dem Versorgungsträger Netze BW GmbH.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Allgemeine Festsetzungen für Bepflanzungen

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen bzw. Koniferen ist nicht zulässig.

Pflanzgebot Pfg 1 -Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Baumstandorte sind verbindlich. Abweichungen in der Lage gegenüber dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans können bei besonderen Grundstücksverhältnissen zugelassen werden (siehe Pflanzliste 3.2).

Pflanzgebot Pfg 2 -Stellplatzflächen

Stellplätze sind aus einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Zulässig sind Schotterrasen, Drän- und Sickerpflaster.

Pflanzgebot Pfg 3 -Dachbegrünung

Die Dachebenen sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Plan Dachaufsichten, extensiv unter Verwendung gebietsheimischer Pflanz- und Saatgutes zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Bereiche sind mit einer Substratstärke von mindestens 8-12 cm herzustellen.

1.13 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Die im Zuge der Nacherhebung von altlastenverdächtigen Flächen im Landkreis Tübingen erfassten Altstandorte „AS Schillerstraße 11“ sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

2. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweisen (§ 9 (6) BauGB)

2.1 Geotechnik

Wegen möglicher Baurisiken wird ein ingenieurtechnisches Gutachten durch ein privates Ingenieurbüro auf der Grundlage von Bohrungen, in dem die Möglichkeiten der Bebauung näher untersucht und beurteilt werden.

2.2 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.3 Duldungspflicht

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs,
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und
- Betonabstützungen der Randeinfassungen auf seinem Grundstück
- Kabelverteilerschränke in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

2.4 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG § 9(1) BauGB)

Die gesetzlichen Vorgaben zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich sind zu beachten. (EEWärmeG vom 01.01.2009 und in der jeweils gültigen Fassung).

2.5 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 19731 wird hingewiesen.

Das beim Bauaushub anfallende Material sollte, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.

Die „gute fachliche Praxis“ (§ 17 Abs. 2 BBodSchG) ist bei der Errichtung der Bauten einzuhalten. Insbesondere durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und gegebenenfalls Verwendung von Baggermatten.

2.6 Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt. Auf § 39 (5) BNatSchG wird verwiesen.

Bei Abrissarbeiten von Gebäuden oder Gebäudeteilen und bei Dacharbeiten sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

2.7 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bodenschutzgesetzes sind Altablagerungen (AA) und Altstandorte (AS) bei denen der Verdacht schädlicher Boden-

Veränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich der Altstandort „AS Schillerstraße 11“. In den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind diese altlastenverdächtigen Flächen gekennzeichnet.

Bei den weiteren Untersuchungen soll dieser Sachverhalt entsprechend berücksichtigt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein entsprechendes Entsorgungskonzept vorzulegen.

Kampfmittel

Für das Grundstück Schillerstraße 11 (Flst. Nr. 3990/1) wurde im April 2016 eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Auf allen untersuchten Luftbildern sind keine Hinweise auf eine Bombardierung des Untersuchungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben zu erkennen. Hinweise auf zerstörte Gebäude, Flakstellungen, Grabensysteme, Bunker oder dergleichen sind nicht auszumachen. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgängern keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

2.8 Die Fläche des Plangebietes „Dichterviertel“ beträgt ca. 1,15 ha

3. Pflanzliste

Pflanzgebot 1 - Einzelbäume-

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Kirsche)
- Pyrus pyraeaster (Holz-Birne)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

C. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB / § 74 LBO)

Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dichterviertel“ ist der zwischen der Gemeinde Dußlingen und dem Vorhabenträger (BAUSTOLZ Stuttgart GmbH) abgestimmte Vorhaben- und erschließungsplan (VEP) vom 04.04.2016.

Neben den örtlichen Bauvorschriften werden weitere Einzelheiten durch den Durchführungsvertrag und das Baugesuch geregelt.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Architektur des neuen Wohnquartiers „Dichterviertel“ ist nach Maßstab, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen. Im Einzelnen sind, entsprechend den Eintragungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, Plan Ansichten, folgende Gestaltungsmerkmale festgelegt:

- Außenfassaden sollen in Putz, farblich differenziert gegliedert werden,
- Anlagen zur Aufbewahrung von Abfällen und Restmüll müssen eingehaust sein.

Auf das Farbkonzept (Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungspläne) wird hingewiesen.

2. Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

Als Dachform ist nur Flachdach zulässig. Die Dachflächen von Flachdächern sowie von Carports sind gemäß Pfg 3 zu begrünen.

3. Gestaltung der Gehwege und Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

Folgende Gestaltungsmerkmale sind festgelegt:

- Private und öffentliche Gehwegflächen mit Betonpflaster,
- Öffentliche Stellplatzflächen mit Betonpflaster (versickerungsfreundlich, sofern der anstehende Baugrund ausreichend versickerungsfähig ist),
- Private Stellplätze mit Betonpflaster (versickerungsfreundlich, sofern der anstehende Baugrund ausreichend versickerungsfähig ist) bzw. in wasser- gebundenen Decke.

4. Stellplätze pro Wohneinheit (§74 (2) 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze in folgender Anzahl, abweichend von § 37 LBO herzustellen:

- Bei Doppelhausbebauung sind pro Haushälfte 2 Stellplätze (Carport bzw. offener Stellplatz) nachzuweisen,
- Bei Reihenhausbebauung sind pro Einheit 2 Stellplätze (Carport bzw. offener Stellplatz) nachzuweisen.

5. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Unter- bzw. Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie von Dachkanten mindestens 2,0 m Abstand einhalten.

6. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)
Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen.

7. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen oder Gehwegen, sind Einfriedigungen nur als heckenartige Bepflanzung (Pflanzliste 3.2) mit einer max. Höhe von 1,5 m zulässig

8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

Gefertigt:
Pfullingen, den 20.10.2016

Anerkannt:
Dußlingen, den 20.10.2016

gez.

Bamberg Architekten

gez. (Siegel)

Thomas Hölsch
Bürgermeister