

KREIS TÜBINGEN  
GEMEINDE  
**DUSSLINGEN**

TEXTTEIL

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

**10. Oktober 2019**

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

Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A  
71636 Ludwigsburg

# INHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.3 Bauweise
  - 1.4 Nebenanlagen
  - 1.5 Anzahl der Wohneinheiten
  - 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 Versorgungsflächen
  - 1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
  - 1.12 Leitungsrechte
  - 1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 1.14 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 1.15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 1.16 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen
  
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HOFSTATT"
  - 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 Ableitung und Verwendung 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 und Baufeldfreimachung
  - 3.7 Hebeanlagen
  
- 4. ALLGEMEIN
  - 4.1 Ordnungswidrigkeiten
  - 4.2 Rechtsüberleitungen
  
- 5. RECHTSGRUNDLAGEN

## 1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### 1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §1 - 15 BauNVO)

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 m<sup>2</sup> gastronomische Nutzfläche (Gasträume und Außenbereiche)

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

### 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

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

Entsprechend den Einschrieben im Planteil

#### 1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil bedeuten:

II = Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

TH<sub>max.</sub> = maximal zulässige Traufhöhe

FH<sub>max.</sub> = maximal zulässige Firsthöhe

GH<sub>max.</sub> = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Plan festgelegten Bezugshöhen.

(Hinweis: bei den definierten Bezugshöhen handelt es sich nicht um die Erdgeschossfußbodenhöhen.)

Die im Planteil eingetragenen Traufhöhen, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, dürfen auf mindestens 70 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschritten werden.


Die im Planteil eingetragenen Firsthöhen (FH<sub>max.</sub>) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.


Die im Planteil eingetragenen Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika dürfen nicht überschritten werden.

### 1.3 **Bauweise**

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten

 = offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO),  
nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig

 = offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO),  
nur Einzelhausbebauung zulässig

### 1.4 **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 1 Geräte- / Gewächshaus / Gebäude im Sinne einer gesicherten Fahrradabstellanlage bis maximal 35 m<sup>3</sup> 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.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

### 1.5 **Anzahl der Wohneinheiten**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelgebäude ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hofstatt" mit 4 Wohneinheiten festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte ist mit 2 Wohneinheiten festgesetzt.

### 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.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stützen und die Vorderseiten der Dachkonstruktion von überdachten (Carports) 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.

### **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 Grabens auf der Südseite der Mühlacker Straße ist ab der Grabenböschungsoberkante ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt.

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

Ausgenommen hiervon sind wassertechnisch erforderliche Bauwerke / Anlagen sowie die im Planteil eingetragenen notwendigen Erschließungselemente / Anbindungen an die Mühlackerstraße zur Erschließung weiterer Entwicklungsbereiche bzw. der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen.

### **1.9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche**

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Straßenflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsflächen mit höhengleichem Ausbau
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftswege
- Gehwegflächen
- öffentliche Stellplätze (P), Pflanzflächen, Baumstandorte
- Verkehrsgrünflächen i.S. § 127 (3) BauGB

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

### **1.10 Versorgungsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche (ca. 7,0 x 4,50 m) dient der Unterbringung von Anlagen zur Elektrizitätsversorgung des Gebiets (Umspannstation).

### **1.11 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.

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.

### **1.12 Leitungsrechte**

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR) im Verlauf der Maßnahme A1 – Ortsrandbegrünung mit Graben, gilt zugunsten des Trägers der Stromversorgung (aktuell Netz BW GmbH) und dient der Versorgung von Flächen und Nutzungen sowohl innerhalb, als auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hofstatt".

Es ist vorgesehen, die bestehende 20-kV-Freileitung und zusätzlich erforderliche Leitungen im Verlauf dieses Leitungsrechts erd zu verkabeln.

Der Schutzstreifen darf auf seiner gesamten Länge zwischen der Rottenburger Straße und der Mühlackerstraße und der eingetragenen Regelbreite von ca. 1,50 m nicht bebaut werden.

Eine Bebauung oder eine andere Nutzung ist nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des Trägers der Stromversorgung (aktuell Netze BW GmbH) zulässig.

### **1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 20, Nr. 25a BauGB)

#### **A1 Ortsrandbegrünung mit Graben**

Der fünf Meter breite, an die Wohnbauflächen angrenzende Streifen ist als max. 1,0 m tiefer Graben für Außengebietswasser zu gestalten, wobei der ca. 2,0 m breite Streifen der Grabensohle von Bepflanzung freizuhalten ist, um den Abfluss zu gewährleisten.

Die Ränder des Grabens sind beidseitig mit ca. 1,0 m Breite zu mindestens 80 % mit standortgerechten heimischen Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzung mit Arten der Pflanzenliste 4 zu ersetzen.

Der Abstand von 0,5 m zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechts-gesetz (NRG B-W) ist bei der Pflanzung einzuhalten.

Die Ausgleichsfläche ist mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und zu begrünen.

## A2 Graben entlang Mühlackerstraße

Südlich der Mühlackerstraße ist der bestehende Graben in Richtung Süden mit einer Breite von 4 m und einem Randstreifen zur Mühlackerstraße von 1,50 m neu zu gestalten.

Die Uferbereiche des Grabens sind als Hochstaudenflur naturbetont zu entwickeln. Der Graben ist zur Gewährleistung des Abflusses von Gehölzpflanzung freizuhalten.

Südlich anschließend ist ein ca. 5 m breiter Uferrandstreifen anzulegen, der zu mindestens 80 % mit standortgerechten heimischen Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Der Grenzabstand von 0,5 m zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) ist bei der Pflanzung einzuhalten.

Die Ausgleichsfläche ist mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und zu begrünen.

## **1.14 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

### **1.14.1 Pflanzbindungen – Flächen / private Grundstücke**

#### **PFB 1 Erhalt von Einzelbäumen**

Die im Planteil dargestellten Bestandsbäume im Bereich der Rottenburger Straße sind zu erhalten, zu pflegen und zu sichern.

Den Belangen der Verkehrssicherung in Bezug auf die Rottenburger Straße ist durch Pflegemaßnahmen Rechnung zu tragen.

Bei Ausfall sind die Gehölze durch Arten der Pflanzenliste 3 zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Gehölze insbesondere zur Vermeidung einer Überschüttung der Wurzelbereiche Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Traufbereich sind zu vermeiden.



#### 1.14.2 Pflanzbindungen – Öffentliche Flächen / öffentlicher Straßenraum

##### PFB 2 Bestehender Graben südlich Mühlackerstraße

Der im Plan dargestellte westliche Grabenbereich, südlich der Mühlackerstraße ist mit der vorhandenen saumartigen Hochstaudenflur zu erhalten.

Den Belangen der Verkehrssicherung in Bezug auf die Mühlackerstraße ist durch Pflegemaßnahmen Rechnung zu tragen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der Grabenstruktur Sorge zu tragen. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Grabenbereich sind zu vermeiden.

#### 1.15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

##### 1.15.1 Pflanzgebote – Öffentliche Flächen / Öffentlicher Straßenraum

###### PFG 1 Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Hierbei sind die Flächen durch Ansaat einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut zu begrünen oder durch Pflanzung mit Sträuchern und Stauden zu gestalten.

An den im Planteil dargestellten Standorten ist ein standortgerechter, klein- bis mittelkroniger, hochstämmiger Baum aus Arten der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Bäume sind mit mindestens 1 m Abstand zum Rand der Verkehrsflächen zu pflanzen.

Bei Pflanzung in offenen Verkehrsgrünflächen sind diese mit mindestens 2,0 m Breite, 4,0 m<sup>2</sup> Fläche und einem Mindestvolumen von 12,0 m<sup>3</sup> Wurzelraum herzustellen.

Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtungen gegen Überfahren zu schützen.

##### 1.15.2 Pflanzgebote – Flächen / private Grundstücke

###### PFG 2 Durchgrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und straßenseitige Bäume

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

An den im Plan gekennzeichneten straßenseitigen Standorten ist ein standortgerechter, klein- bis mittelkroniger, hochstämmiger Baum aus Arten der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumstandorte entlang des Straßenraumes sind verbindlich, können jedoch parallel zur Straßenbegrenzung verschoben werden.

Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, hochstämmiger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorgaben zu straßenseitigen Baumpflanzungen und zur Ortsrandeingrünung (Pflanzgebot 3) können hierauf angerechnet werden.

Sofern keine entsprechenden Vorgaben bestehen, sind mittel- bis großkronige Arten der Pflanzenliste 2 mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden.

Die Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) sind bei Gehölzpflanzungen einzuhalten.

### PFG 3 Ortsrandbegrünung

Entlang der Grundstücksgrenze ist ein 3,0 m breiter Streifen zu 80 % dicht mit standortgerechten heimischen Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten ist ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger hochstämmiger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hierbei sind Laubbäume aus Arten der Pflanzenliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm oder Obstbäume lokal-typischer Sorten auf Sämlingsunterlage gemäß Pflanzenliste 3 mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden.

Die Anordnung und Darstellung der Bäume in der Planzeichnung ist verbindlich.

Der Baumstandort kann jedoch parallel zur Ausgleichsfläche A1 verschoben werden.

Die Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) sind einzuhalten.

### 1.15.3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 – kleine und mittelgroße Laubbäume auf Verkehrsgrünflächen und straßenseitigen Grundstücksflächen

Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
Corylus colurna	Baumhasel

botanischer Name	deutscher Name
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

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

Pflanzenliste 2 – Standortgerechte mittel- bis großkronige gebietsheimi-  
 sche Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen

Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzenliste 3 – Obstbäume und Wildobst auf rückwärtigen Grundstücks-  
 flächen Ortsrandbegrünung sowie Hausbäume

Hochstämme auf Sämlingsunterlage, Obstgehölze: Sorten bevorzugt mit  
 reionaler Bedeutung

Obstgehölze	
Tafeläpfel	
Tafelbirnen	
Mostäpfel	
Mostbirnen	
Süß- und Sauerkirschen	
Zwetschgen	
Walnuss ( <i>Juglans regia</i> )	
Wildobst:	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Obstgehölze	
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

**Pflanzenliste 4 – Heimische standortgerechte Sträucher**

botanischer Name	deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix pupura	Purpur-Weide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**1.16 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 9 (1a) BauGB)

Dem Bebauungsplan "Hofstatt" werden nachfolgende gebietsexternen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

M1 "Sport- und Kulturhalle Dußlingen – Außenanlage" (Entsiegelungsmaßnahme)

Im Bereich des Neubaus der Sport- und Kulturhalle im Zentrum Dußlingens (Flurstück-Nr. 619) stehen die ehemals als Verkehrsübungsplatz genutzten Außenanlagen für Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung.

Dabei sind die versiegelten Flächen in Grünflächen (547 m<sup>2</sup>), teilversiegelte Schotterrasenflächen und Platten (595 m<sup>2</sup>) und versiegelte Verkehrswege umzuwandeln (166 m<sup>2</sup>). Somit kann eine Fläche von 1.142 m<sup>2</sup> (teil-) entsiegelt werden.

M2 "Henryfarm" – Entsiegelung und Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen

Auf der Fläche der ehemaligen Hühnerfarm "Henryfarm" wurden Flächen entsiegelt und bestehende Biotopstrukturen aufgewertet.

Für bisherige Bauvorhaben wurden bereits 50 % der Flächen angerechnet.

Als Ersatz für den Eingriff Boden werden 46 % der Herstellungskosten (39.378 €) angerechnet. Für zukünftige Maßnahmen verbleiben somit noch 4 % (3.371 €) des Kompensationspotentials.

**M3 Nistkästen für Vögel und Fledermäuse**

Als Ausgleich für entfallene potentielle Quartiere sind im räumlichen Zusammenhang unter fachkundiger Anleitung Nisthöhlen und Fledermauskästen zu installieren.

Dabei sind im Gewann Aspen (Flst. Nr. 8744/1, 8744/2, 8745 und 8746) an 6 Bäumen je 1 Nisthöhle mit einer Einflugöffnung von 28 mm, 1 Nisthöhle mit einer Einflugöffnung von 32 mm sowie insgesamt 4 Fledermausrundkästen und 2 Fledermausflachkästen anzubringen.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HOFSTATT"

### 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)

ZD = Zeltdach (vierseitig 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°

Zeltdach = 5° – 20°

Pultdach = 5° – 20°

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, Kupfer, Zink 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 und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 1,00 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 und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit extensiv begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°–5°) 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche der Werbeanlage pro Gebäude von 2,0 m<sup>2</sup> 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.

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 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Hofstatt" erforderlichen Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

- Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung
- Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung

0,5-Werte müssen aufgerundet werden.

Darüber hinaus gelten die Ausnahmeregelungen gemäß § 37 LBO.

## **2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 55 (2) WHG)

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser von

- Dachflächen
  - befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich und handwerklich genutzten Flächen
  - Erschließungsflächen und Erschließungsstraßen mit Ausnahme des relevanten Teilabschnitts der Rottenburger Straße
- innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Hof-



statt" ist in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Je Grundstück ist darüber hinaus mindestens eine Zisterne mit jeweils mindestens 3 m<sup>3</sup> Speichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.

Es sind dabei Retentions-Zisternen mit Drosselabfluss von 0,25 l/s vorzusehen.

Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht.

Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkWV 2001 und den Bestimmungen der DIN 1989-1 auszuführen.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) TrinkWV 2001 ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 (1) TrinkWV).

### **3. HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz**

(§ 2, § 8, § 20 und § 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Dußlingen anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **3.2 Baugrund / Hydrologie**

Nach den am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Das Vorkommen von Ölschiefergesteinen im Untergrund kann nicht ausgeschlossen werden.

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.

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.

Darüber hinaus liegt ein konkretisierender geotechnischer Bericht zu den "Baugrunduntersuchungen für die Erschließungsplanung" der Prof. Ast Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Projektsteuerung GmbH, Stuttgart, vom November 2017 vor, der insbesondere auf Grund der bautechnisch

ungünstigen Beschaffenheit der Deckschichten im unteren Teilgebiet, auf die Erfordernis von objektbezogenen ergänzenden Baugrunduntersuchungen im Zuge der weiteren Erschließungsplanung hinweist (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan "Hofstatt").

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 brö-

ckelt 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 öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen (Straßen, Wege, etc.) 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.

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind asymmetrische Planflächenstrahler mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden.

Es ist dabei auf eine gezielte Ausleuchtung der zu beleuchtenden Fläche zu achten, eine direkte Abstrahlung in den Himmel oder den angrenzenden Landschaftsraum darf nicht erfolgen.

### **3.6 Erschließungsarbeiten und Baufeldfreimachung**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen entsprechend den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung außerhalb der Vegetationsperiode von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.

### **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.

#### **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 "Hofstatt" und den örtlichen Bauvorschriften "Hofstatt" 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 S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,103).

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).