

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Blöhsteinstraße“,

Gemeinde Bodelshausen, Gemarkung Bodelshausen,

Landkreis Tübingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.).
Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), mit späteren Änderungen.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), mit späteren Änderungen.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
mit späteren Änderungen.

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO und § 20 (1) BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

$Z = I$

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 10,00 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 4,50 m

Höhere Außenwandteile können bis zu 40 % der Gesamtlänge, maximal jedoch bis zu 5,0 m und Gebäuderücksprünge, aus denen sich höhere Außenwandteile ergeben, bis zu 40 % der Gesamtlänge zugelassen werden.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

1.3 Bauweise (§§ 9 (1) 2 u. 9 (2) BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

1.4 Überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

1.4.1 Baugrenzen

- siehe Einschrieb im Lageplan –

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6) BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 2,0 Wohneinheiten (gilt auch für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern).

1.6 Nebengebäude (§ 9 (1) 4) BauGB

Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf jedem Grundstück ist ein Nebengebäude bis 25 cbm umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (Holzschuppen oder ähnliches) sowie ein Kleingewächshaus zulässig.

1.7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

1.7.1 Offene Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden.

1.7.2 Garagen, und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7.3 Mit Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.7.4 Mit überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die Überdachung als Flachdach oder als flachgeneigte Dachform (PD, SD) bis 20° und einer max. Höhe von 3,0 m ausgeführt und nur eine Seite geschlossen wird. Bei Verwendung anderer Dachneigungen gilt Nr. 1.7.3.

1.8. Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9. Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bodelshausen.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB),

Maßnahme 1: Konventionelle Zisternen – Speicherung und Nutzung

Im Plangebiet ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen einer konventionellen Zisterne zuzuführen. Die Zisternen müssen spätestens im Rahmen der Bebauung eines Grundstücks erstellt werden.

Wird der Nachweis einer gleichwertigen Alternative erbracht, können andere Rückhalteanlagen zugelassen werden. Es ist ein Notüberlauf herzustellen, der an den Mischwasserkanal angeschlossen wird.

Das Nutzvolumen muss 25 l/m² projizierte Dachfläche betragen, mindestens aber 5,00 m³ pro Baugrundstück.

1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: (PFG 1)

Im Planbereich ist für je 100 m² unüberbaubare Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die unüberbaubare Grundstücksfläche errechnet sich aus der Differenz der Grundstücksfläche und der sich aus der festgelegten Grundflächenzahl ergebenden baulich nutzbaren Grundstücksfläche. Abgehende Bäume sind nachzupflanzen. Hierbei sind heimische Baumarten zu verwenden.

1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.13 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

geplante Grundstücke 1-3:

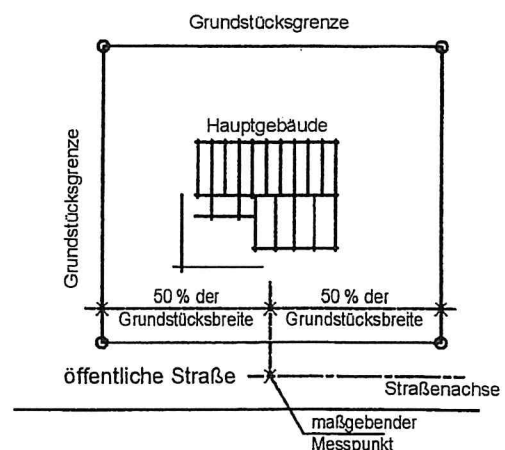
Für die bergseitigen Grundstücke (1-3) darf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) max. 2,85 m über der Planstraße A liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

geplante Grundstücke 4 - 6:

Für die talseitigen Grundstücke (4-6) darf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) max. 0,3 m über der Planstraße A liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.

Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen. Die EFH und der geplante Gelände Verlauf sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.



2. Hinweise

2.1 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 1 BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

2.3 Artenschutz

Es wird auf die Einsichtnahme der bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bodelshausen vorliegenden artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung (Landschaftsplanung Scheck) verwiesen.

2.4 Umweltbelange

Es wird auf die Einsichtnahme des bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bodelshausen vorliegenden Umweltfachbeitrags (mehz umweltplanung) verwiesen.

2.5 Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Regelungen des §§ 20 u. 27 DSchG wird verwiesen.

2.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es wird empfohlen bei der Beleuchtung der Erschließungsstraße insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED - Lampen mit einer Abstrahlung nach unten zu verwenden.

2.7 Geotechnik

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.

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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Unverbindlicher Auszug

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Blöhsteinstraße“,

**Gemeinde Bodelshausen, Gemarkung Bodelshausen,
Landkreis Tübingen**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), mit späteren Änderungen.

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) LBO)

Im Planungsbereich sind nur mehrseitig geneigte Dächer zulässig.

DN min. 28° - 40°

Die zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

2. Dachflächengestaltung (§ 74 (1) LBO)

Dachflächen dürfen nicht mit glänzendem Material eingedeckt werden.

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Dachbegrünung ist zulässig.

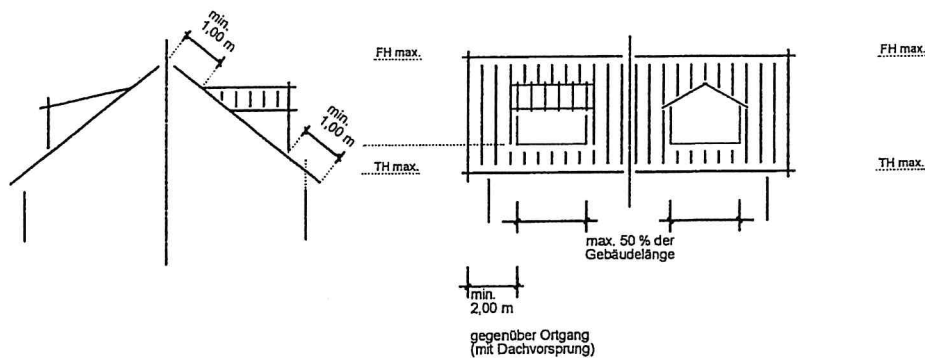
Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind die Flächen, die als Terrasse ausgebildet werden.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) LBO)

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Gaubenfirst sowie Traufe und Dachaufbau beträgt mindestens 1,00 m. Der Gaubenabstand vom Ortgang (mit Dachvorsprung) muss mindestens 2,00 m betragen.

Dachaufbauten



Die Gaubendächer dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.

4. Aneinandergebaute Gebäude (§ 74 (1) LBO)

Aneinandergebaute Gebäude müssen bezüglich Gebäudehöhe (Firsthöhe bei Satteldächern), Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Es sind nur offene (keine Mauern oder ähnliches) und lebende Einfriedungen zulässig. Zäune dürfen höchstens 1,20 m und entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen höchstens 1,50 m (jeweils einschließlich eines Sockels von max. 0,25 m Höhe) über Gelände hoch sein. Maschen- oder Spanndrähte sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden.

Stacheldraht ist nicht zulässig.

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

6. Belagsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei geeigneten Grundstückszuwegungen ist eine offene Regenwasserableitung in die private Grünfläche sicherzustellen.

7. Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten und mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Sie müssen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

8. Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit (§ 74 (2) LBO)

8.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt erhöht:

1. für Wohnungen bis	40 m ² Wohnfläche	1,0 Stellplatz
2. für Wohnungen zwischen	41 und 80 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
3. für Wohnungen ab	81 m ² Wohnfläche	2,0 Stellplätze

8.2 Ausnahmen

Eine Reduzierung der in Absatz 1 Nr. 2 und 3 festgelegten Anzahl von Stellplätzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) 1 LBO)

9.1 Notwendige Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

9.2 Ausnahmen sind bei besonderen topographischen Verhältnissen möglich. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.
Bei besonderen topographischen Verhältnissen sind ausnahmsweise Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig.

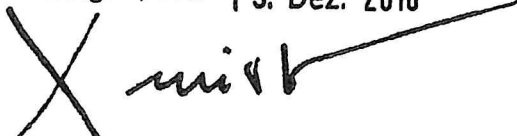
9.3 Die Baurechtsbehörde kann verlangen, dass das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird oder dass Abgrabungen und Auffüllungen ganz unterbleiben.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform / Dachneigung
2. Dachflächengestaltung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Aneinandergebaute Gebäude
5. Einfriedungen
6. Belagsflächen
7. Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Flächen
8. Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit
9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Reutlingen, den 13. Dez. 2016


Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Bodelshausen, den 14. Dez. 2016


Uwe Ganzenmüller
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Blöhsteinstraße“,

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Blöhsteinstraße“,

Gemeinde Bodelshausen, Gemarkung Bodelshausen,
Landkreis Tübingen

Aufstellungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

23.06.2015

26.06.2015

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

23.02.2016

11.03.2016

21.03.2016 - 20.04.2016

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

13.12.2016

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bodelshausen, den 14. Dez. 2016


Uwe Ganzenmüller
Bürgermeister

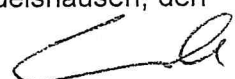
Ortsübliche Bekanntmachung

16. Dez. 2016

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Bodelshausen, den

16. Dez. 2016


Uwe Ganzenmüller
Bürgermeister