

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN " OBERWIESEN I "

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.

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 1, WA 2, WA 3) (§ 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.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,

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,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Nicht störende Handwerksbetriebe.

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 -

Bei Hausgruppen gilt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) jeweils für die einzelne Hausgruppe (Baufeld insgesamt).

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.

In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA3:

Z = II

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max):	10,00 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	6,30 m

Pulldächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max):	8,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	6,30 m

Höhere Außenwandteile können zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Flächen handelt und die Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

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

Die Gebäudehöhe (beim Pulldach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pulldach) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

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

- siehe Einschrieb im Lageplan –

Teilgebiet WA1:

Abweichende Bauweise:

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

- zulässig sind nur Einzelhäuser

Teilgebiet WA2:

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

Teilgebiet WA3:

Abweichende Bauweise Gebäude:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers bei Hausgruppen auf 30,0 m und bei Einzel- und Doppelhäuser auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen

Zulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) 2 BauGB)

Aus Lärmschutzgründen ist die abweichende Bebauung des Wohngebiets innerhalb des Teilgebiets WA 3 nach § 9 (2) 2 BauGB so lange unzulässig, bis die folgend beschriebene Lärmschutzbebauung bereits vollständig errichtet ist.

Abweichende Bauweise Lärmschutzbebauung mit Garagen:

Die Lärmschutzbebauung wird innerhalb der im Lageplan ausgewiesenen Flächen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärmschutz) als abweichende Bebauung festgesetzt. Auf der gesamten Länge des Bereiches der Lärmschutzbebauung sind zur Bahnhofstraße traufständige Garagen mit Satteldach und dazwischen liegenden Lärmschutzwänden in geschlossener Bauweise zu errichten. Die Länge der Lärmschutzwände darf maximal 1/3 der Länge der Garagenbauten und die Höhe maximal 4,25m betragen. Die Lärmschutzwände sind giebelmittig an die Garagen anzuschließen.

Höhe der Nebengebäude (Garagen) und der Lärmschutzwände:

Minimale Firsthöhe (FH min.): 4,25 m

Maximale Firsthöhe (FH max.) 6,25 m

Die festgelegte minimale Firsthöhe darf aus Gründen des Lärmschutzes nicht unterschritten werden.

Der First darf maximal 3,50m von der Grundstücksgrenze an der Bahnhofstraße abrücken.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden, Punkt 1.16).

1.5.1 Garagen

Bei senkrechter Errichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein 5,0 m Abstand des Garagentores gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. (hierbei ist vom Garagentor und nicht vom Dachvorsprung zu messen).

Bei paralleler Errichtung ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m einzuhalten (inklusive Dachvorsprung).

Der Stauraum beträgt in beiden Fällen mindestens 5,0 m vor dem Garagentor.

1.5.2 Carport als allseitig offener überdachter Stellplatz ohne Umfassungswände

Es ist ein 1,0 m Abstand einheitlich bei senkrechter wie auch paralleler Errichtung, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche, einzuhalten (inklusive Dachvorsprung). Auf die Einhaltung eines Mindeststauraums kommt es hier nicht an.

1.5.3 Carport als überdachter Stellplatz mit Umfassungswänden ohne Tor

Bei senkrechter Errichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist 2,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Bei paralleler Errichtung ist 1,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (inklusive Dachvorsprung).

1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (WA 1 und WA 2) (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Bereichen WA1 und WA2 beträgt max. 2,0 Wohneinheiten (gilt auch für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern).

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die mit "Sichtfeld" gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich.

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 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**1.10.1 Öffentliche Grünflächen**

Die gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche Grünfläche auszubilden.

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

Maßnahme 1: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden öffentlichen Entwässerungsanlagen (Mischwasserkanalisation und Kläranlage) und zur Ermöglichung einer Regenwasserbewirtschaftung muss das Wasser der Dachflächen getrennt vom häuslichen Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

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

Maßnahme 2: 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.

Zur Nutzung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers und damit zur hydraulischen Entlastung des weiterführenden Kanalnetzes ist pro Wohngebäude eine konventionelle Zisterne mit einem Nettovolumen von mindestens 2,5 m³ pro angefangene 100 m² angeschlossene befestigte Fläche zu errichten.

Das Mindestvolumen ist auf Grundlage der Grundstücksgröße und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu ermitteln. Die tatsächliche Ausnutzung der GRZ ist nicht maßgeblich.

Beispiel für ein Grundstück von 400 m² mit einer festgelegten GRZ von 0,4:
 $400 \text{ m}^2 \times 0,4 \times 25 \text{ l/m}^2 = 4.000 \text{ l}$ [entspricht 4 m³ Mindestvolumen].

Maßnahme 3: Zentrale Rückhaltung – Gedrosselte Ableitung

Zur Rückhaltung des im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Rückhaltebecken zu erstellen, über welches das Niederschlagswasser gesammelt, zurückgehalten und verzögert abgeleitet werden kann.

Maßnahme 4: Bepflanzung des Retentionsbeckens sowie naturnahe Gestaltung des Krebsbaches

Quer- und Längsprofil des Krebsbaches sind möglichst naturnah zu gestalten. Entlang der Gewässerufer, im Bereich des Rückhaltebeckens und auf einem Teil der öffentlichen Grünflächen sind auf den im Plan mit M4 gekennzeichneten Flächen naturnahe Vegetation wie folgt zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

- Neuentwicklung von artenreichen Nasswiesen (Zieltyp: Kohldistel-Glatthaferwiese) im Bereich der Beckensohle (ca. 1 470 m²)
- Neuentwicklung von Wiesen auf frischen Standorten im Bereich der Böschungen, Böschungskronen und weiteren öffentlichen Grünflächen (Zieltyp: Typische Glatthaferwiese, ca. 2 530 m²)
- Neuentwicklung von Hochstauden auf feuchten Standorten entlang der Gewässerufer (Zieltyp: Mädesüß-Flur, ca. 485 m²).

Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Maßnahme 5: Bepflanzung und naturnahe Gestaltung des Grabens Oberwiesenstraße

Quer- und Längsprofil des Grabens Oberwiesenstraße sind naturnah zu gestalten. Entlang der Gewässerufer sind auf den im Plan mit M5 gekennzeichneten Flächen durch Bepflanzung die Neuentwicklung von gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren (Zieltyp: Mädesüß-Flur) vorzunehmen (ca. 1 035 m²).

Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Maßnahme 6: Beschränkung der Beleuchtung

Die Beleuchtung der Verkehrsflächen ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) auszuführen.

Maßnahme 7: Baufeld

Das Baufeld ist außerhalb der Vogelbrutzeit ab dem 1. Oktober bis zum 28. Februar freizumachen.

Maßnahme 8: Wiederverwendung des Oberbodens

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestdicke von zusätzlich 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

1.12 Gewässerrandstreifen (§ 9 (1) 16 BauGB i. V. m. § 29 WG und § 9 (6a) BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Entlang des Wassergrabens „Oberwiesenstraße“ ist ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.

Der Gewässerrandstreifen wird im Norden von der Böschungsoberkante und im Süden, über die gesetzliche Regelung hinausgehend, von der HQ 100 Linie gemessen.

Hinweis:

Der Gewässerrandstreifen nach den Festlegungen des Landeswassergesetzes für Baden-Württemberg in einer Breite von 5,00 m ab Wasserspiegellinie bei Mittelwasser ist in dem Gewässerrandstreifen lt. diesem Bebauungsplan enthalten und wird geringfügig übererfüllt.

1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen untergliedern sich in

- Garagen und Lärmschutzanlage (aktiver Lärmschutz)
- Private Grundstücksflächen (passiver Lärmschutz)

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm der L 389 (passiver Lärmschutz)

Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen.

In überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, mit Fenstern in Gebäudefronten innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III, IV und V, ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im Plan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung der Ausgabe November 1989 vom 06.11.1990 – GABI 1990, 831; berichtigt im August 1992- GABI 1993, 185

1.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**Pflanzgebot 1: (PFG 1)****Einzelbäume 1. Ordnung im Verkehrsraum**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind großkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit einheimischen Laubgehölzen nachzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Eine geringfügige Verschiebung parallel zur Verkehrsfläche ist zulässig.

Pflanzgebot 2: (PFG 2)**Großkronige und mittelkronige Bäume für die Bepflanzung der Böschungen und Böschungskronen des Hochwasserrückhaltebeckens sowie entlang der Radwege**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind großkronige und mittelkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit einheimischen Laubgehölzen nachzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Die Lage der Bäume ist variabel.

Pflanzgebot 3: (PFG 3)**geschlossene Gehölzpflanzungen entlang des Krebsbaches**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Strauchgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind mit einheimischen Laubgehölzen nachzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzenliste 3 zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 * 1,0 m. (Ein Strauch benötigt 1,5m² Fläche) Die Lage der Strauchgruppen ist variabel.

Pflanzgebot 4: (PFG 4)**Einzelbaumhochstämme feuchter Standorte entlang des Grabens Oberwiesenstraße**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Einzelbaumhochstämme feuchter Standorte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit einheimischen Laubgehölzen nachzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden. Die Lage der Bäume ist variabel.

1.15 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung mit Bäumen der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

1.16 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten**Pflanzenliste 1:****Großkronige Bäume (1. Ordnung) für die Bepflanzung von Verkehrsflächen**

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Spitz-Ahorn
Winter-Linde

Acer platanoides
Tilia cordata

Pflanzenliste 2:**Großkronige Bäume (1. Ordnung) und mittelkronige Bäume (2. Ordnung) für die Bepflanzung der Böschungen und Böschungskronen am Hochwasserrückhaltebecken sowie entlang der Radwege**

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Großkronige Bäume (1. Ordnung)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde ‚Rancho‘	<i>Tilia cordata</i> , Sorte ‚Rancho‘
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Mittelkronige Bäume (2. Ordnung)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus Padus</i>

Pflanzenliste 3 Sträucher zur Bepflanzung der Gewässer

Die nachfolgenden Straucharten können alternativ verwendet werden.

Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Pflanzenliste 4 Bäume feuchter Standorte

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden.

Schwarz-Erle

Alnus glutinosa

Trauben-Kirsche

Prunus padus

Silber-Weide

Salix alba

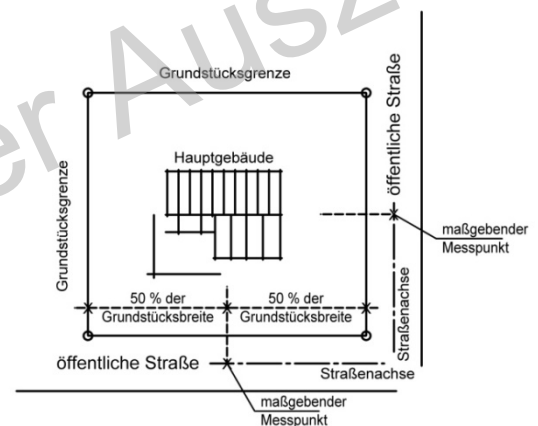
1.17 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

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.

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen. Bei längeren Grundstücken ist mit der Maximallänge von der seitlichen Grundstücksgrenze ausgehend zu messen, auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des Gebäudes liegt.



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

1.19 Kellerräume / Untergeschosse / Weiße Wanne

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Kellerräume/ Untergeschosse soweit es die Baugrundverhältnisse nach fachgeologischer Beratung erfordern gegen drückendes Wasser z. B. in Form einer „Weißen Wanne“ oder auf andere geeignete Weise (wasserdicht) auszuführen sind.“

(Unter „weißer Wanne“ versteht man eine Ausführung des Untergeschosses als geschlossene, wasserdichte Wanne“).

Auf Abschnitt 2.1 – Geotechnik - dieses Textteils wird hingewiesen.“

2. Hinweise

2.1 Geotechnik

Es wird auf die Einsichtnahme der bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bodelshausen vorliegenden „Baugrundgutachten für die Erschließungsmaßnahmen Baugebiet ‚Oberwiesen‘ in 72411 Bodelshausen“ Nr. 2112813 vom 29.05.2012 des Büro HPC, Rottenburg, verwiesen.

Lt. Gutachten stehen im Bereich des Baufelds die Schichten des Lias an. Überlagert werde der Lias von quartärem Aue- und Hanglehm sowie kiesigem Hangschutt. Grundwasser wurde lt. Gutachten bei der Erkundung in Form von gering ergiebigen Schichtwasserzutritten angetroffen.

Das Gutachten weist ausdrücklich darauf hin, dass für das „jeweilige Bauvorhaben ... objektbezogene Baugrund und Gründungsgutachten anzufertigen“ sind.

Allgemein wird dennoch darauf hingewiesen, dass die für die Gründung mit Streifen- und Einzelfundamenten geeigneten Schichten des Lias bereichsweise erst in Tiefen von rd. 3,00 m ab Geländeoberkante anstehen. Dazu ist anzumerken, dass Teile des Baugebiets im Zuge der Erschließung um bis zu 1,50 m angefüllt werden, um Sicherheit gegen Überflutung [aus dem Krebsbach] zu schaffen. Dementsprechend stehen die Schichten des Lias nach erfolgter Erschließung bereichsweise erst in Tiefen von bis zu rd. 4,50 m an. Die Auffüllung ist im Bebauungsplan markiert. Das Gutachten des Büro HPC zeigt hierzu auch Möglichkeiten einer Gebäudegründung innerhalb der Auffüllung oder im Bereich geringer tragfähiger Schichten des Untergrunds auf [„elastisch gebettete Bodenplatte“].

Für frei geböschte Baugruben nennt das Gutachten zur Vordimensionierung einen Böschungswinkel von $b \leq 60^\circ$.

2.3 Lärmgutachten

Es wird auf die Einsichtnahme der bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bodelshausen vorliegenden Lärmgutachten verwiesen.

2.4 Altstandort

Für den Altstandort „Oberwiesenstr. X, Bodelshausen“ Nr. 01263 auf Flst. Nr. 4241 handelt es sich in Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen, Abt. 41 Umwelt und Gewerbe um eine Fläche, die im Bodenschutz und Altlastenkataster mit B (Entsorgungsrelevanz) bewertete Fläche. Dies bedeutet, dass bei Erdarbeiten (z.B. im Zuge von künftigen Baumaßnahmen) im betroffenen Teilbereich des Grundstücks möglicherweise verunreinigtes Aushubmaterial anfällt, welches nicht uneingeschränkt verwertet werden kann oder ordnungsgemäß entsorgt werden muss.

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.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN " OBERWIESEN I "

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.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Im Planungsbereich sind nur geneigte Dächer zulässig.

Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:

DN min. 25°

Pultdächer (einseitig geneigte Dächer):

DN 5° bis 15°

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

(ausgenommen hiervon sind die Garagen zum Lärmschutz im WA 3)

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage 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.

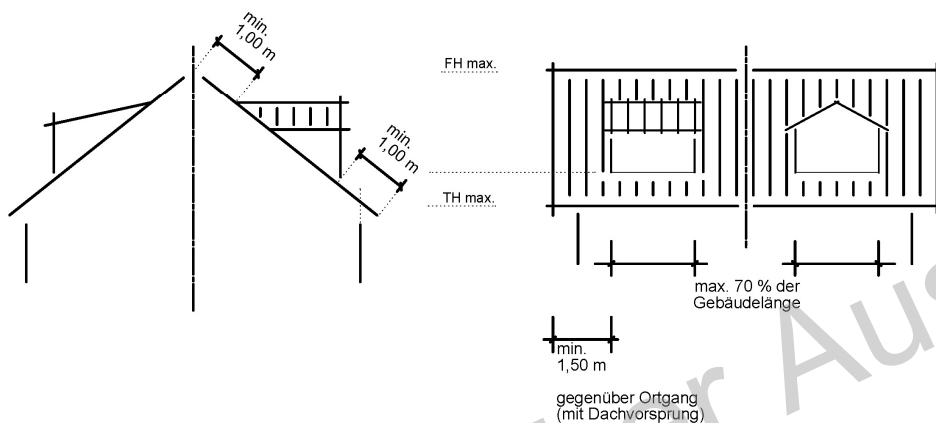
Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind die Flächen, die als Terrasse ausgebildet werden.

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

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 70 % 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 1,50 m betragen.

Dachaufbauten



Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die Gaubendächer dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.

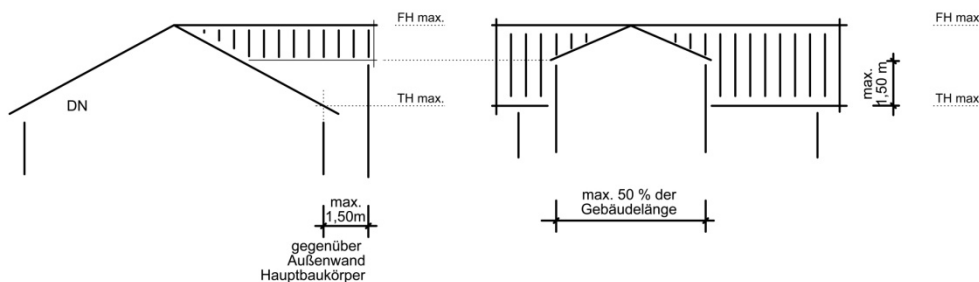
4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen.

Eine Erhöhung der Abstandsflächen von 0,4 auf 0,6 entsprechend Punkt 10. (Abstandsflächen von Gebäuden) findet hier keine Anwendung.

Quer- und Zwerchgiebel



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

Aneinandergebaute Gebäude (insbesondere Doppelhäuser und Hausgruppen) müssen bezüglich Gebäudehöhe (Firsthöhe bei Satteldächern), Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Farbgestaltung der Dachfarbe und der Fassadenfarbe muss einheitlich ausgeführt werden.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

6.1 Es sind nur offene (keine Mauern oder ähnliches) und lebende Einfriedungen zulässig. Zäune dürfen höchstens 1,20 m, Hecken höchstens 1,50 m über Gelände hoch sein. Maschen- oder Spanndrähte sind nur dann zugelassen, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden.

Stacheldraht ist nicht zulässig.

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

6.2 Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Grundstücke, soweit sie nicht entsprechend befestigt sind, mit Beton- oder Natursteinsockeln bis maximal 0,25 m Höhe oder mit in Beton versetzten Rabattplatten abgegrenzt werden.

7. Belagsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

8. 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.

9. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2)**9.1 Genehmigung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden, unterliegen ab einer Größe von 0,2 m² im Plangebiet dem Erfordernis der Kenntnissgabe.

9.2 Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen

9.2.1 Werbeanlagen im Sinne des § 2 Abs. 9 LBO sind nicht zulässig bis zu einem Abstand von 20 m (gemessen ab Fahrbahnrand) von den Ortsdurchfahrten der Landesstraße 389 (L 389) und der Kreisstraßen 6931 (K 6931).

9.2.2 Im restlichen Plangebiet sind Werbeanlagen im Sinne des § 2 Abs. 9 LBO, unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Art: unbeleuchtete Schilder
2. Größe: maximal 0,5 m²
3. Farbe: keine grellen und reflektierenden Farben

9.2.3 Absatz 1 und 2 gelten nicht für Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung angebracht werden.

9.2.4 Ausnahmen von Abs. 1 und 2 können zugelassen werden, wenn die Situation des Einzelfalles dies erfordert und gewährleistet ist, dass keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt. Dies gilt nicht außerhalb des Erschließungsbereiches der L 389 und der K 6931.

- 9.3 Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtl. Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.
- Werbeanlagen sind nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, zulässig.
 - Lauflicht-/Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.
 - Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs nicht zugelassen.
10. **Abstandsflächen der Gebäude** (§ 74 (1) 7 LBO)
Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen, die die maximale Traufhöhe von 6,30m überschreiten (insbesondere Pultdächer), die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe bezogen auf die gesamte Wandfläche.
Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.
11. **Grenzgebäude** (§ 74 (1) 7 LBO)
Es sind Grenzgebäude im Rahmen der Landesbauordnung zulässig. Benachbarte Grenzgebäude sind in der Gestaltung einander anzupassen.
12. **Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit** (§ 74 (2) LBO)
- 12.1 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 über | 81 m ² Wohnfläche | 2,0 Stellplätze |
- 12.2 Ausnahmen
Eine Reduzierung der in Absatz 1 Nr. 2 und 3 festgelegten Anzahl von Stellplätzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.
13. **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** (§ 74 (3) 1 LBO)
- 13.1 Notwendige Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 13.2 Ausnahmen sind bei besonderen topographischen Verhältnissen möglich. Sie müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen 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.
- 13.3 Die Baurechtsbehörde kann verlangen, dass das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird oder dass Abgrabungen und Auffüllungen ganz unterbleiben.

14. 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. Quer- und Zwerchgiebel
5. Aneinandergebaute Gebäude
6. Einfriedungen
7. Belagsflächen
8. Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Flächen
9. Werbeanlagen
10. Abstandsflächen der Gebäude
11. Grenzgaragen
12. Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit
13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Bodelshausen, den 19.01.2016

gez.: Ganzenmüller
Bürgermeister

Reutlingen, den 19.01.2016

gez.: Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

VERFAHRENSVERMERKE**1. BEBAUUNGSPLAN " OBERWIESEN I "****UND****2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN " OBERWIESEN I "****GEMEINDE BODELSHAUSEN, GEMARKUNG BODELSHAUSEN,****LANDKREIS TÜBINGEN**

Aufstellungsbeschluss „Oberwiesen I“	29.03.2011
---	------------

Billigungsbeschluss „Oberwiesen“	10.09.2013
---	------------

- Öffentliche Bekanntmachung	27.09.2013
------------------------------	------------

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.10.2013 -07.11.2013
---	------------------------

Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	27.09.2013
- Einsichtnahme / Erörterung	07.10.2013 -07.11.2013

Auslegungsbeschluss „Oberwiesen“	23.09.2014
---	------------

- Öffentliche Bekanntmachung	26.09.2014
------------------------------	------------

- Öffentliche Auslegung	06.10.2014 -05.11.2014
-------------------------	------------------------

Erster erneuter Auslegungsbeschluss	23.06.2015
--	------------

„Oberwiesen I“	
-----------------------	--

- Öffentliche Bekanntmachung	
------------------------------	--

- Öffentliche Auslegung	06.07.2015 -05.08.2015
-------------------------	------------------------

Satzungsbeschluss	23.02.2016
--------------------------	------------

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	
--	--

Ausgefertigt:	Bodelshausen, den 25.02.2016
---------------	------------------------------

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

gez.: Ganzenmüller
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung	26.02.2016
----------------------------	------------

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich	Bodelshausen, den 29.02.2016
---	------------------------------

gez.: Ganzenmüller
Bürgermeister