



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "WEIHERÄCKER" 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.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634) mit späteren Änderungen,

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) sowie

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:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), und Gebäudehöhen entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragene Traufhöhe bemisst sich von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Höhere Außenwandteile können bis zu 40 v.H. der Gesamtlänge, maximal jedoch bis zu 5,0 m und Gebäuderücksprünge, aus denen sich höhere Außenwandteile ergeben, bis zu 40 v.H. der Gesamtlänge zugelassen werden.

Die im Lageplan eingetragene maximale Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis zur obersten Gebäudekante.

Außenliegende Wärmedämmschichten werden nicht angerechnet.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

4.0 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenzen entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

4.2 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude gemäß Nr. 5.0 zulässig, sofern ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m eingehalten wird.

4.3 Für andere Nebenanlagen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

5.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf jedem Grundstück ist ein Nebengebäude bis 40 m³ umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (Holzschuppen oder ähnliches) sowie ein Kleingewächshaus zulässig.

6.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäudehaupttrichtung entsprechend der Festsetzung im Lageplan.

7.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Offene Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden. Dies gilt aus Gründen des Gewässerschutzes nicht für Stellplätze, bei denen mit einem häufigen Umsatz von Kraftfahrzeugen zu rechnen ist, auf denen regelmäßig be- und entladen wird oder die höhen- und gefällsmäßig eine Einheit mit Hof- und Verkehrsfläche bilden, auf denen auch Schwerverkehr abgewickelt wird.

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

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

7.4 Mit überdachten Stellplätzen ist, gemessen ab der Dachkante, ein Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die Überdachung als Flachdach oder als flachgeneigte Dachform bis 20° ausgeführt und nur eine Seite geschlossen wird. Bei Verwendung anderer Dachneigungen gilt Nr. 7.3.

7.5 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 mit mehr als 80 m ² Wohnfläche | 2,0 Stellplätze |

7.6 Ausnahmen

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

8.0 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

9.0 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Die im Lageplan festgesetzten Sichtflächen sind zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

9.2 Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliche Anlagen sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartenden Fahrzeugen, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

10.0 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht dient der Führung von Kanalisationsleitungen der Gemeinde.

11.0 Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Entlang der verdolten Wassergräben ist beidseitig ein Gewässerschutzstreifen von je 5,0 m unüberbaut zu lassen.

Bebauungsplan „Weiheräcker“

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan

2. Örtliche Bauvorschriften

3. Hinweise

Gemeinde Bodelshausen, Gemarkung Bodelshausen, Landkreis Tübingen

12.0 Erhaltung des Baumbestandes und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bestehende Bäume sind zu erhalten, soweit sie den, nach diesem Bebauungsplan zulässigen, Vorhaben nicht entgegenstehen. Wegen solcher Vorhaben entfernte oder anderweitig abgegangene Bäume sind auf dem Grundstück wieder neu zu pflanzen und zu unterhalten. Hierbei sind heimische Baumarten zu verwenden.



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "WEIHERÄCKER"

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.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

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:

II. Örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

1.0 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden sind zulässig:

Sattel- und Walmdächer. Ausnahmsweise können vergleichbare Dachformen zugelassen werden, wenn ihre Höhenentwicklung der eines Sattel- oder Walmdaches entspricht.

Als Ausnahme können im gewerblich genutzten Mischgebiet auch Flachdächer und flachgeneigte Dachformen bis max. 15° Neigung zugelassen werden.

2.0 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die im Plan eingetragenen Dachneigungen sind nur für die Hauptgebäude verbindlich.

3.0 Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgauben sind nur bei Dächern über 30 Grad Dachneigung zulässig. Sie dürfen einzeln oder gemeinsam je Dachfläche maximal die Hälfte der Firstlänge breit sein. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m, zum First und zur Traufe ein Abstand von mindestens 1,0 m und zwischen

einzelnen Gaupen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Fenster der Dachgaupen müssen niedriger sein als die Fenster der darunter liegenden Geschosse und dürfen ein Höhenmaß von 1,35 m (Fertigfenster einschl. Rahmen) nicht überschreiten. Die Dachneigung muss deutlich sichtbar sein. Die Eindeckung der Dachgaupe muss der des Hauptdaches entsprechen. Die Gaupendächer dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Dachneigung des Hauptdaches mindestens 35 Grad beträgt, gewährleistet ist, dass die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerschnitten wird und die Dachgaupe das Erscheinungsbild der umgebenden Dachlandschaft nicht beeinträchtigt.

4.0 Grenzgaragen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Grenzgebäude im Rahmen der Landesbauordnung zulässig. Benachbarte Grenzgebäude sind einander in der Gestaltung anzugleichen.

5.0 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 6.1 Es sind nur offene (keine Mauern oder ähnliches) und lebende Einfriedigungen zulässig. Zäune dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen 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- und Spanndrähte sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes für 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.

6.0 Niederspannungs- und Kommunikationsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Niederspannungs- und Kommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

3. HINWEISE „WEIHERÄCKER“

GEMEINDE BODELSHAUSEN, GEMARKUNG BODELSHAUSEN
LANDKREIS TÜBINGEN

III. Hinweise

- 1.0** Soweit Grundstücke an die L 389 angrenzen sind zusätzlich zu den vorstehenden Bebauungsplanvorschriften das Straßengesetz für Baden-Württemberg sowie die auf dessen Grundlage ergangenen Vorschriften zu beachten. Diese bleiben durch den Bebauungsplan unberührt. Es wird empfohlen, bei Vorhaben auf Grundstücken, die an die L 389 angrenzen, bereits im Voraus die straßenrechtlich zu beachtenden Vorschriften mit dem Straßenbauamt abzuklären.
- 2.0** Im Bebauungsplanbereich liegt der Altstandort „Weiheräckerweg 4 - 6, Bodelshausen“, welcher mit Handlungsbedarf „B“ (belassen) eingestuft wurde. Bei Eingriffen in den Untergrund wird daher eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub (z.B. bei einer späteren Baumaßnahme) nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.“
- 3.0** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Amaltheenton-Formation sowie der Posidonienschiefer-Formation des Unterjuras. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Im Bereich der Posidonienschiefer-Formation ist mit Ölschiefergesteinen 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 privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Darüber hinaus werden auch 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) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodelshausen, 09.04.2018

Ganzenmüller
Bürgermeister

Bebauungsplan „Weiheräcker“

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan

2. Örtliche Bauvorschriften

3. Hinweise

Gemeinde Bodelshausen, Gemarkung Bodelshausen, Landkreis Tübingen

Ausfertigung:

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften "Weiheräcker" stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.04.2018 überein und werden hiermit ausgefertigt.

Bodelshausen, 18.04.2018


Gänzenmüller
Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss vom 17.04.2018 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.04.2018 im Amtsblatt der Gemeinde Bodelshausen bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit rechtsverbindlich.