

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“

Gemeinde 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 der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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) (§ 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:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- 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.

1.1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Folgende Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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 in der Planzeichnung -

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Im Teilgebiet WA 1:

Z = III

Satteldach, Walmdach, Mansarddach:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max.):	12,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max.):	6,50 m

Im Teilgebiet WA 2:

Z = II

Pulldach:

Maximale Gebäudehöhe (GH max.):	7,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max.):	6,50 m

Satteldach:

Maximale Firsthöhe (GH max.):	7,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max.):	4,50 m

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) 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 in der Planzeichnung -

Teilgebiet WA1:

Abweichende Bauweise a1:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 30,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser

Teilgebiet WA2:

Abweichende Bauweise a2:

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

- zulässig sind nur Einzelhäuser

1.4 **Überbaubare Flächen**

(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) und (5) BauNVO)

1.4.1 **Baugrenzen**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen, Lichtschächte und Treppen dürfen als Ausnahme auf einer maximalen Breite von 7,0 m die überbaubaren Flächen um maximal 2,0 m überschreiten. Eine Verbindung der untergeordneten Bauteile untereinander ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4.2 **Nebengebäude**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind innerhalb und außerhalb der Baufläche zulässig. Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

1.4.3 **Stellung baulicher Anlagen**

Bei Pultdächern im WA 2 darf der First (Hochpunkt) nur im nördlichen Bereich des Grundstückes, in Richtung der nördlichen Grundstücksgrenze entlang des Weiherackerweges, liegen.

1.5 **Unzulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

(§ 9 (2) 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) 24 BauGB)

Aus Lärmschutzgründen ist die Bebauung des Wohngebiets innerhalb des Teilgebiets WA1 nach § 9 (2) 2 BauGB so lange unzulässig, bis die folgend beschriebene Lärmschutzbebauung im Teilgebiet WA 2 bereits vollständig errichtet ist.

Lärmschutzbebauung:

Die Lärmschutzbebauung wird innerhalb der im Lageplan ausgewiesenen Flächen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärmschutz) festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Teilgebiet (WA 2) ist eine Bebauung mit einer Gesamthöhe von mindestens 6,50 m mit dazwischen liegenden Lärmschutzwänden zu errichten.

Der Bezugspunkt für die Höhe ist die höchste Stelle der angrenzenden Straße, die dem Gebäude direkt vorgelagert ist (Weiherackerweg).
Das Gebäude bzw. die dazwischenliegenden Lärmschutzwände sind an der südlichen Baulinie zu errichten. Die Länge in Ost-West-Erstreckung ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Baulinie.
Geringe Abweichungen von der Baulinie mit Vor- und Rücksprüngen der Gebäude bzw. Lärmschutzwände sind bis 2,00 m zulässig.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Tiefgaragen sind innerhalb der Baufläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es ist zwischen 3 Kategorien zu unterscheiden:

- Garage,
- Carport als allseitig offener überdachter Stellplatz ohne Umfassungswände,
- Carport als überdachter Stellplatz mit Umfassungswänden ohne Tor.

Die Abstandsbemessung erfolgt stets zur öffentlichen Verkehrsfläche, und damit nicht nur zur Fahrbahn.

1.6.1 Garagen

Bei senkrechter Errichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein 5,00 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 5,00 m vor dem Garagentor.

1.6.2 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.

1.6.3 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).

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

LR 1: Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Strom).

1.8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.8.1 Öffentliche Grünflächen

Die gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche Grünfläche auszubilden.

Zweckbestimmung:

- Verkehrsgrün -

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

Maßnahme 1: Erhalt von Magerwiesen

Die im Norden des Geltungsbereichs liegende Magerwiese (magere Flachland-Mähwiese [FFH-LRT 6510]) ist auf einer Fläche von ca. 830 m² dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist im Bebauungsplan mit M1 gekennzeichnet.

Der Reptilienschutzzaun (s. Maßnahme 2) grenzt die Fläche während der Bauzeit vom Bau-
feld ab. Baubedingte Eingriffe in diese Fläche sind nicht gestattet.

Die Regelbewirtschaftung besteht auf der Fläche in einer ein- bis zweischürigen Mahd mit Nutzung bzw. Abräumen des Mahdgutes. Der erste Schnitt erfolgt zur Blüte der bestandbildenden Gräser (Anfang bis Mitte Juni). Erhaltungsdüngungen mit betriebseigenem Wirtschaftsdünger sind zulässig (max. alle zwei Jahre 100 dt/ha Festmist in Herbstaubbringung oder bis zu 20 m³/ha verdünnte Gülle [TS-Gehalt etwa 5 %] nicht zum ersten Aufwuchs) (Infoblatt FFH-Mähwiesen, 2023). Diese Düngung ist am Aufwuchs zu orientieren und bei beginnender Gräserdominanz oder Zunahme der Nährstoffzeiger auszusetzen.

Maßnahme 2: Schutzmaßnahmen Zauneidechse

Die Saumbereiche der mit PFB 1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze sowie die Magerwiese sind Lebensraum der Zauneidechse und bei der Baufeldfreimachung durch Reptilienschutzzäune so zu sichern, dass ein Einwandern von Zauneidechsen in den Baubereich verhindert wird, um Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1. BNatSchG zu vermeiden. Der Reptilienschutzzaun muss bei der Baufeldfreimachung oder spätestens Anfang April ca. 0,5 m abgerückt vom Gehölzrand und entlang der Magerwiese gestellt sein. Der Verlauf des Reptilienschutzzaunes ist in der Planzeichnung als Maßnahme 2 dargestellt und umfasst den Gehölzsaum und die zu erhaltende Magerwiese (s. Maßnahme 1).

Maßnahme 3: Beschränkung von künstlichen Lichtquellen

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude, Freiflächen und Wege mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 2 700 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Der Gehölzsaum im Norden des Geltungsbereiches sowie die Thujahecke im Osten des Geltungsbereiches müssen, um ihrer Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse gerecht zu werden, während der Nachtstunden vollständig im Dunkeln verbleiben. Eine Beleuchtung dieser Strukturen, auch durch Streulicht, ist nicht gestattet.

Während der Bauzeit ist darauf zu achten, dass Vegetationsstrukturen, insbesondere die Gehölzflächen im Norden, nicht beleuchtet werden. Streulicht ist zu vermeiden.

Maßnahme 4: Schonender Umgang mit Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu unterlassen. Der Oberboden kann auf den geplanten Grünflächen im Geltungsbereich nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder aufgetragen werden, ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodenmaterials erforderlich. Die Bodenmieten sind bei längerfristigen Bauarbeiten zu begrünen um eine Erosion des Materials zu verhindern. Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind Erdarbeiten möglichst bei trockener Witterung und trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen (feste bis halb-feste Konsistenz) durchzuführen. Es sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Erdarbeiten bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz). Das Befahren bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz) ist nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.

Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

1.10 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. (1a) BauGB i. V. m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Ersatzmaßnahme E1: Ausgleich einer Magerwiese

Im Rahmen der Planung wird auf ca. 135 m² in die bestehende Magerwiese der Zustandsstufe B eingegriffen. Der Ausgleich soll planextern erfolgen im Verhältnis 1:1,5 und über eine Ökokontomaßnahme ausgeglichen werden. Hierfür wurde die Entwicklung einer Magerwiese auf dem Flst. 4845, Gmk. Melchingen, Stadt Burladingen herangezogen. Es handelt sich hierbei um eine von der Flächenagentur entwickelte Maßnahme (Aktenzeichen 417.02.025) auf einer Gesamtfläche von 10.907 m². Die Magerwiese wurde aus einer Ackerfläche entwickelt. Für den Ausgleich werden 3.485 ÖP (entsprechend der Aufwertung auf 205 m²) gekauft und angerechnet.

Abb. 1: Verortung der Ausgleichsfläche für den Ausgleich der Magerwiese (rot)



Ersatzmaßnahme E2:

Umbau von Hochwald in einen strukturreichen Waldrand zur Wahrung des gesetzlichen Waldabstandes

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zur Wahrung des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30 m (§ 4 Abs. 3 LBO) sind aus Sicherheitsgründen in einem Abstand von 30 m ab der Baugrenze nördlich des Geltungsbereiches auf einer Fläche von ca. 40 m² regelmäßig alle hochwüchsigen Bäume zu entfernen, welche ein Gefährdungspotenzial für die geplante Wohnbebauung darstellen könnten.

Sofern es sicherheitstechnisch möglich ist, sollen Bäume, welche ein hohes Quartierpotenzial für Totholzkäfer oder Fledermäuse innehaben, im Bestand belassen und langfristig erhalten werden. Bei Bedarf können die Bäume stark eingekürzt oder nur die Baumtorsi stehengelassen werden. Eingriffe in die Gehölze sind zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppen Vogel sowie der Haselmaus außerhalb der Vogelbrutzeit (s. Ziff. 1.17.1.1) und nur mit leichtem Gerät zur Vermeidung von Druckquetschungen der im Boden überwinterten Haselmäuse vorzunehmen. Höhlenbäume im Waldrandbereich sind zudem vor Fällung durch einen Fledermausspezialisten auf potenziell vorkommende Fledermäuse zu untersuchen. Die Fällungen sind unmittelbar nach der Inspektion durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass freigegebene Hohlräume bis zur Fällung nicht wiederbesiedelt werden (z. B. mittels Einwegverschlüssen). Einwegverschlüsse müssen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum September bis November vor der Winterschlafphase der Fledermäuse angebracht werden, sodass die Tiere die Hohlräume verlassen können und keine überwinterten Tiere in den Hohlräumen verbleiben. In dieser Zeit sind die Tiere aktiv und können reagieren und die Quartiere wechseln, es sind keine unselbstständigen Jungtiere mehr vorhanden und keine winterschlafenden inaktiven Tiere.

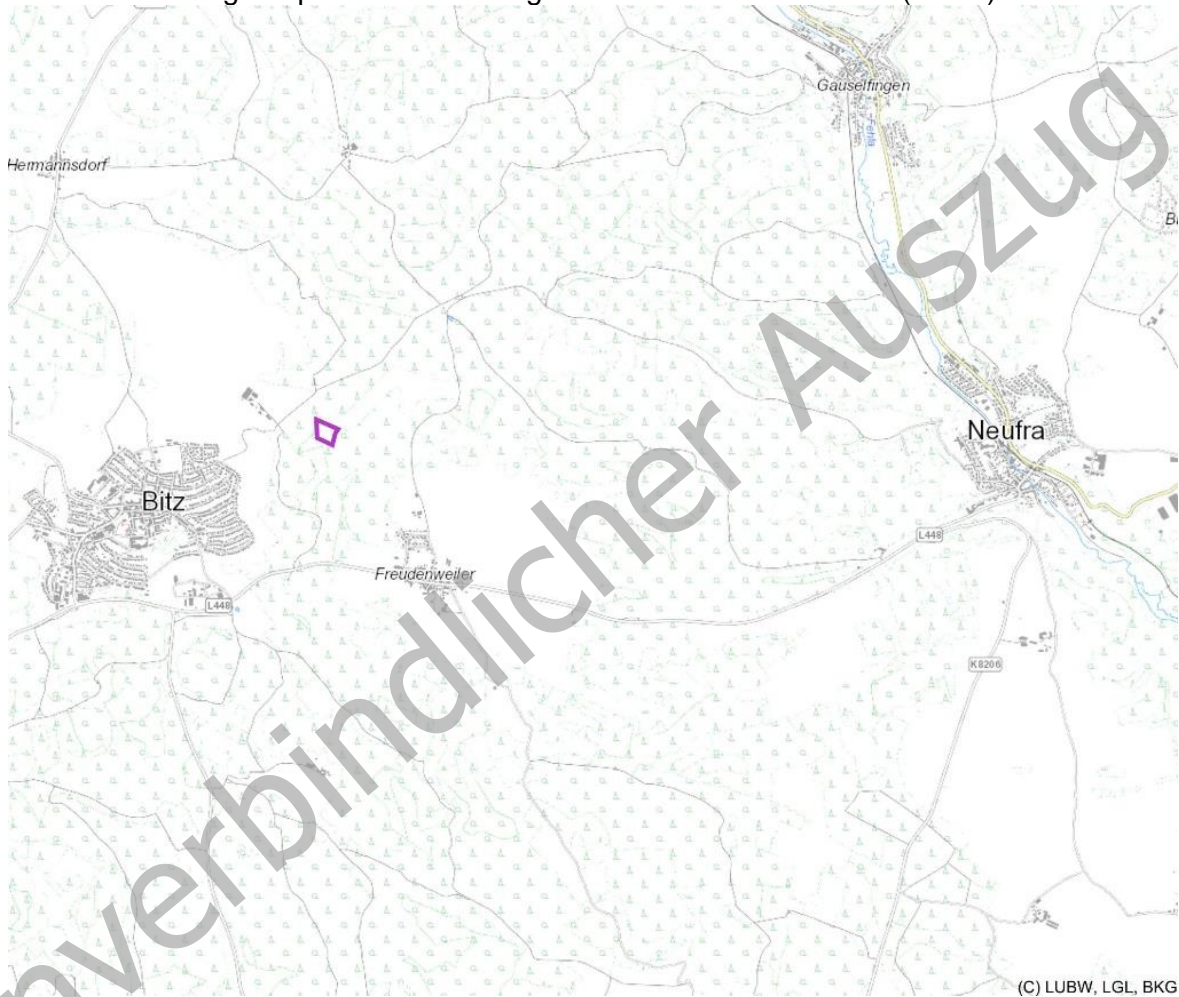
Die betroffene Fläche wird zu einem gestuften Waldrand umgebaut und ist entsprechend langfristig zu erhalten. Eine forstwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist nicht möglich. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch einen Eintrag ins Grundbuch.

Ersatzmaßnahme E3:

Planexterner Ausgleich über eine Ökokonto-Maßnahme in Neufra

Das verbleibende zu kompensierende Defizit durch den Eingriff der Planung in den Naturhaushalt wird anteilmäßig über den Ankauf von Ökopunkten aus der auf den Flurstücken 4414, 4415 und 4416, Gemarkung Neufra entwickelten Magerwiese mit mesophythischem Saum ausgeglichen (Aktenzeichen 437.02.075; s. Abb. 2).

Abb. 2: Verortung der planexternen Ausgleichsmaßnahme in Neufra (violett)



1.11 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Entsprechend den Einzeichnungen in der Planzeichnung sind keine Zufahrten zulässig.

Hinweis:

Die Zufahrt ist durch eine entsprechende Maßnahme zu unterbinden.

1.12 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über eine Rückhaltung (Retentionszisterne) in den Regenwasserkanal (Vorfluter Krebsbach) abgeleitet werden.

Die Rückhaltung ist so auszuführen, dass nicht mehr Wasser in den Regenwasserkanal abgeleitet wird, als auf dem unbefestigten Grundstück angefallen ist. Der Nachweis ist durch einen Fachplaner zu erbringen.

Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, ist folgendes zu beachten:

- Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- Die Art und Größe der Fläche der Versickerung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen.
- Die Versickerungsmulde bzw. die Rückhaltung ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der in den Regenwasserkanal (Vorfluter Krebsbach) abgeleitet werden kann.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht.

1.13 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen der L 389 bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG BW keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden.

Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

1.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen untergliedern sich in

- Lärmschutzbebauung (aktiver Lärmschutz) vgl. Ziff. 1.5
- Abgrenzung Gewerbelärm > 40db (A) (passiver Lärmschutz)
- Abgrenzung Lüftungseinrichtungen > 50db (A) (passiver Lärmschutz)
- Abgrenzung Außenwohnbereich > 62db (A) (passiver Lärmschutz)
- Lärmpegelbereiche (passiver Lärmschutz)

1.14.1 Aktiver Lärmschutz: Lärmschutzbebauung

- Kennzeichnung siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Festsetzung siehe Ziff. 1.5 des Textteils.

1.14.2 Passiver Lärmschutz:

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet durch Gewerbelärm

- Kennzeichnung siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen. Schutzbedürftige Räume sind in den gekennzeichneten Bereichen nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten werden. Geeignete Maßnahmen umfassen auch die sog. „architektonische Selbsthilfe“. Bei der „architektonischen Selbsthilfe“ werden Immissionsorte an Fassadenabschnitten mit Überschreitungen der zulässigen Richtwerte vermieden. Beispiele hierfür sind: Festverglasungen, vorgehängte Glasfassaden, Vorsatz von festverglasten Loggien, geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume bzw. geeignete Grundrissgestaltung, Prallscheiben, Laubengänge, Fassadengestaltung (Gebäuderücksprünge, Schallschutzerker) u. a. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist bei Umsetzung von Maßnahmen wie Festverglasungen auf ausreichende Lüftungsmöglichkeiten bzw. Lüftungseinrichtungen zu achten.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

- Kennzeichnung siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Gewerbe- und Straßenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109¹ Tabelle 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den **gekennzeichneten** Bereichen liegen, zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten

¹ DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Lüftungseinrichtungen

- Kennzeichnung siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Für die Gebäude/Fassaden, die in den **gekennzeichneten** Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22⁰⁰ und 06⁰⁰ Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Außenwohnbereiche

- Kennzeichnung siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zum Schutz vor dem Gewerbe- und Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden in den **gekennzeichneten** Bereichen Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, nur mit Lärmschutzmaßnahmen zulässig. Mögliche Maßnahmen sind verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien, Lärmschutzwände, Gabionenwände in Gärten o. Ä.

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

Pflanzgebot 1: (PFG 1) - Pflanzung von Einzelbäume

Zur Durchgrünung des Baugebiets, zur Einbindung in das Landschaftsbild und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt ist an den in der Planzeichnung mit PFG 1 gekennzeichneten Stellen die Pflanzung von neun Einzelbäumen vorgesehen. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 sowie Obstbaum-Hochstämme zu verwenden. Von den festgesetzten Standorten kann aus technischen Gründen (z.B. Leitungen) in der Lage abgewichen werden. Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Abgängige Bäume sind mit einheimischen Laubbäumen nachzupflanzen.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, die Obstbäume haben einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm aufzuweisen.

Pflanzliste 1

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

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

Pflanzbindung (PFB) 1 - Erhalt von Gehölzen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind die für die Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse und der Haselmaus relevanten Gehölzstrukturen und Saumbereiche mit einer Pflanzbindung zu erhalten. Diese ist in der Planzeichnung mit PFB 1 gekennzeichnet. Eingriffe in Pflanzbindungsflächen sind nicht gestattet. Schutzmaßnahmen während der Bauzeit zur Vermeidung von baubedingten Schädigungen der Gehölze entsprechend der RSBB (2023) sind verbindlich umzusetzen. Zur Pflege sind die Gehölze regelmäßig (ca. alle fünf bis zehn Jahre) abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Pflanzbindung (PFB 2) - Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung mit PFB 2 dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie dienen als Leitstrukturen für Fledermäuse. Abgängige Bäume sind mit den Arten der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Pflanzbindung (PFB 3) - Erhalt der Leitstruktur für Fledermäuse

Die in der Planzeichnung mit PFB 3 dargestellte Thujahecke ist dauerhaft zu erhalten. Sie dient als Leitstruktur für Fledermäuse. Abgängige Bäume sind mit den Arten der Pflanzliste 2 zu ersetzen.

Pflanzliste 2

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

1.17 Vermeidungsmaßnahmen als aufschiebende Bedingung für bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m § 1a (3) BauGB und § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

1.17.1 Grundsätzliche Zulassungsvoraussetzung für die Bautätigkeiten innerhalb des Plangebietes ist die vorherige Umsetzung folgender Maßnahmen:

1.17.1.1 Zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen und Abrissarbeiten sowie Auflagen bei der Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen und Eingriffe in Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Abrissarbeiten an den bestehenden Gebäuden sind während der Aktivitätsphase von Fledermäusen in den ersten beiden Oktoberwochen durchzuführen oder im Rahmen einer Umweltbaubegleitung nach vorheriger Inspektion.

Die Umsetzung der Maßnahme ist durch einen Fachgutachter zu begleiten, zu dokumentieren und zu überwachen.

1.17.1.2 Anbringen von Nisthilfen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) zum Ausgleich des Funktionsverlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten der Siedlungsflächen erforderlich. Vor dem Abriss der Bestandsgebäude sind im näheren Umfeld drei räuberichere Halbhöhlen für den Hausrotschwanz auf geeigneten Habitatflächen zu installieren. Diese Maßnahme muss bis spätestens Ende Februar vor Beginn der nächsten Brutperiode erfolgt sein, um die ununterbrochene ökologische Funktion aufrechtzuerhalten. Die jährliche Reinigung und Wartung aller Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Nisthilfen sind an die im westlichen Grenzbereich des Geltungsbereiches stockenden Lärchen anzubringen.

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

Teilgebiet WA 1:

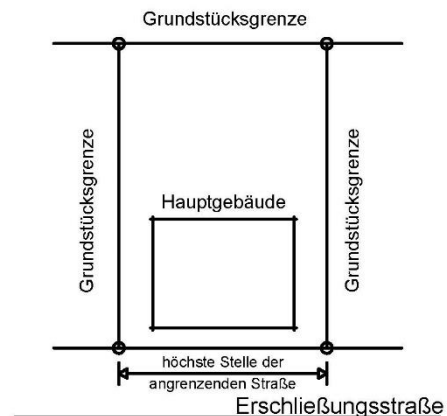
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 1,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die (EFH) ist die höchste Stelle der angrenzenden Straße.

Teilgebiet WA 2:

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,3 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die (EFH) ist die höchste Stelle der angrenzenden Straße.



Allgemein

Die vorgesehene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) sowie die Bezugshöhe sind in den Eingabeplänen (Schnitten und Ansichten) deutlich darzustellen.

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 NHN-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

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. 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.

Die für die Erdarbeiten zu beachtenden Konsistenzen sind nach DIN 19682-5 geregelt.

2.3 Schalltechnische Untersuchung

Es wird auf die Einsichtnahme der bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bodelshausen vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage Begründung) verwiesen.

2.4 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Tübingen, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort "Weiheräckerweg 10". Anhand des Gutachtens vom 07.02.2025 sowie der ergänzenden gutachterliche Stellungnahme vom 13.02.2025 (Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan) konnte für das Areal keine Schutzgutgefährdung für die relevanten Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch (hinsichtlich der zukünftigen Nutzung als Wohngebiet) ermittelt werden. Bei Erdarbeiten ist mit entsorgungsrelevantem Bodenaushub zu rechnen.

Der Altstandort wird aufgrund der vorliegenden Gutachten mit Handlungsbedarf „B“ (Belassen) eingestuft. Dies bedeutet, dass bei Eingriffen in den Untergrund eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich wird, da der Bodenaushub (z.B. bei einer späteren Baumaßnahme) nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

Unter Vorsorgeaspekten sollte der Ausbau des unterirdischen Lösungsmittel tanks der ehemaligen Lackfabrik in Erwägung gezogen werden.

2.5 Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.6 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

2.7 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

2.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Posidonienschiefer-Formation, der Amaltheenton-Formation sowie lokal der Jurensismergel-Formation und der Opalinuston-Formation. Diese werden bereichsweise von Holozänen Abschwemmmassen und Anthropogenen Ablagerungen (Aufschüttung, Auffüllung) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

In 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.

2.9 Artenschutz

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen (Menz Umweltplanung, 11.03.2024). Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen sind zu beachten.

2.9.1 Vogelkollisionsschutz

(rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung, wenn kritische Verglasungen an Gebäuden realisiert werden sollen)

Um Kollisionen von Vögeln an großflächigen Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Als großflächig gelten Wintergärten und/oder Fensteröffnungen ab einer Fläche von 1,5 m². Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Bei flächigen Markierungen gilt für lineare Strukturen: Die Linienstärke muss immer mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen. Mit einem Deckungsgrad von mind. 15 % ist man auf der sicheren Seite. Lassen sich durch entsprechende Farbgebung bei möglichst allen Beleuchtungssituationen kräftige Kontrastwirkungen erzielen, so kann der Deckungsgrad weiter reduziert werden. Punktraster sollten einen Deckungsgrad von mind. 25 % aufweisen. Erst ab einem Durchmesser von 30 mm kann der Deckungsgrad auf 15 % reduziert werden. Ideal ist, wenn die Punkte nicht zu fein sind (Ø mind. 5 mm).

Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. PV-Anlagen sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).

Schriftlicher Teil B (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“

Gemeinde 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)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Im Planungsbereich sind nur geneigte Dächer zulässig.

WA 1:

Für Satteldächer und Walmdächer gelten:

DN 15°- 45°

Für Mansarddächer gilt:

DN 15°- 60°

WA 2:

Für Satteldächer gilt:

DN 15°- 45°

Pultdächer (einseitig geneigte Dächer):

DN 5° bis 15°

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

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.

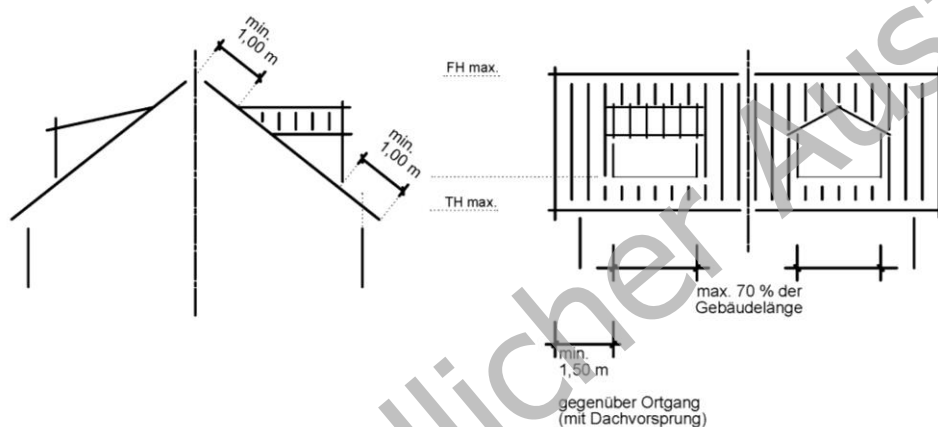
Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

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



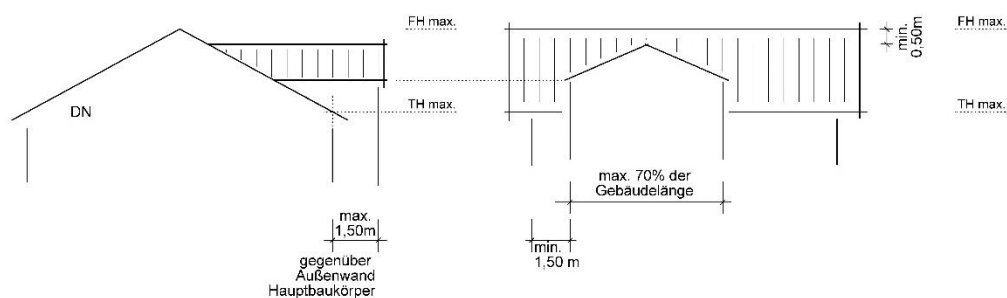
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die Gaubendächer dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.

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

Bei Sattel- Walm und Mansarddächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln mit Satteldach die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 2,00 m und bei Schleppegauben um max. 2,50m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 70 % 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.

Quer- und Zwerchgiebel



5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

5.1 Es sind nur offene (keine Mauern oder ähnliches) und lebende Einfriedigungen 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.

5.2 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. 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.

Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

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. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2)

8.1 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 Kennnissgabe.

8.2 Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen

8.2.1 Werbeanlagen im Sinne des § 2 Abs. 9 LBO sind nicht zulässig bis zu einem Abstand von 20 m (gemessen ab Fahrbahnrand) innerhalb der Ortsdurchfahrten der Landesstraße 389 (L 389).

Darüber hinaus bedürfen Werbeanlagen jeglicher Art bis zu einer Entfernung von 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße einer ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

8.2.2 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

- 8.2.3 Absatz 8.2.1 und 8.2.2 gelten nicht für Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- 8.2.4 Ausnahmen von Abs. 8.2.1 und 8.2.2 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.
- 8.3 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.
- 9. Grenzgaragen (§ 74 (1) 7 LBO)**
Es sind Grenzgebäude im Rahmen der Landesbauordnung zulässig. Benachbarte Grenzgebäude sind in der Gestaltung einander anzupassen.
- 10. Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit (§ 74 (2) LBO)**
- 10.1 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 |
- 10.2 Ausnahmen
Eine Reduzierung der in Absatz 1 Nr. 2 und 3 festgelegten Anzahl von Stellplätzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.
- 11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) 1 LBO)**
- 11.1 Notwendige Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 11.2 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.
- 11.3 Die Baurechtsbehörde kann verlangen, dass das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird oder dass Abgrabungen und Auffüllungen ganz unterbleiben.

12. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachflächengestaltung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Einfriedungen
6. Belagsflächen
7. Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Flächen
8. Werbeanlagen
9. Grenzgaragen
10. Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit
11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Reutlingen, den 08.04.2025

Bodelshausen, den 08.04.2025

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

Florian King
Bürgermeister

Unverbindlicher Auszug

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“

Gemeinde Bodelshausen, Landkreis Tübingen

Aufstellungsbeschluss 18.06.2024
- Öffentliche Bekanntmachung 21.06.2024

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 27.06.2024 – 26.07.2024

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB 27.06.2024 – 26.07.2024

Entwurfsbeschluss 15.10.2024

- Öffentliche Bekanntmachung 18.10.2024

- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB 23.10.2024 – 22.11.2024

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 23.10.2024 – 22.11.2024

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften) 08.04.2025

Ausgefertigt: Bodelshausen, den 09.04.2025

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

Florian King
Bürgermeister

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Tübingen mit Erlass Nr. _____ abgeschlossen

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Bodelshausen, den _____

Florian King
Bürgermeister