

GEMEINDE BODELSHAUSEN
- Landkreis Tübingen -

Bebauungsplan "Oberhausen"

In Ergänzung des Planinhaltes (Anlage 1) wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. von § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen sind allgemein zulässig.

Dorfgebiet (MD) i. S. von § 5 BauNVO. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus der Festsetzung im Plan.

1.2 Garagen

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 3,00 m beträgt und ein Stauraum von 5,00 m eingehalten wird.

Sichtflächen

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten, soweit sie die Höhe von 0,80 m über der Verkehrsfläche überschreiten.

1.4 Pflanzgebot

Im Bereich des im Plan festgelegten Pflanzgebotes sind standortgerechte Obstbäume (Hochstamm) anzupflanzen.

1.5 Öffentliches Leitungsrecht

Das öffentliche Leitungsrecht wird zugunsten der Gemeinde Bodelshausen zum Führen des Abwasserkanals festgelegt.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform

Sattel- und Walmdächer

Ausnahmsweise können vergleichbare Dachformen zugelassen werden, wenn ihre Höhenentwicklung der eines Sattel- oder Walmdaches entspricht. Bei Gebäudeerweiterungen und -anbauten können im Wege der Ausnahme auch abweichende Dachformen zugelassen werden, wenn diese gegenüber dem Gesamtgebäude deutlich untergeordnet sind.

2.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung hat in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zu erfolgen.

2.3 Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Aushub, Auffüllung) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile). Durch Geländeänderungen dürfen negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke nicht verursacht werden.

Bodelshausen, den 08.01.1988
rechtsverbindlich seit: 27.08.1988

gez.:
Esslinger
Bürgermeister

1. Änderungssatzung vom: 12.11.2003
rechtsverbindlich seit: 15.11.2003

gez.:
Esslinger
Bürgermeister

2. Änderungssatzung vom: 04.10.2010
rechtsverbindlich seit: 18.02.2011

gez.:
Ganzenmüller
Bürgermeister

GEMEINDE BODELSHAUSEN
- Landkreis Tübingen -

Bebauungsplan "Oberhausen"

In Ergänzung des Planinhaltes (Anlage 1) wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. von § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen sind allgemein zulässig.

Dorfgebiet (MD) i. S. von § 5 BauNVO. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus der Festsetzung im Plan.

1.2 Garagen

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 3,00 m beträgt und ein Stauraum von 5,00 m eingehalten wird.

Sichtflächen

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten, soweit sie die Höhe von 0,80 m über der Verkehrsfläche überschreiten.

1.4 Pflanzgebot

Im Bereich des im Plan festgelegten Pflanzgebotes sind standortgerechte Obstbäume (Hochstamm) anzupflanzen.

1.5 Öffentliches Leitungsrecht

Das öffentliche Leitungsrecht wird zugunsten der Gemeinde Bodelshausen zum Führen des Abwasserkanals festgelegt.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform

Sattel- und Walmdächer

Ausnahmsweise können vergleichbare Dachformen zugelassen werden, wenn ihre Höhenentwicklung der eines Sattel- oder Walmdaches entspricht. Bei Gebäudeerweiterungen und -anbauten können im Wege der Ausnahme auch abweichende Dachformen zugelassen werden, wenn diese gegenüber dem Gesamtgebäude deutlich untergeordnet sind.

2.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung hat in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zu erfolgen.

2.3 Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Aushub, Auffüllung) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile). Durch Geländeänderungen dürfen negative Auswirkungen auf Nachbarschaftsgrundstücke nicht verursacht werden.

Bodelshausen, den 08.01.1988
rechtsverbindlich seit: 27.08.1988

gez.:
Esslinger
Bürgermeister

1. Änderungssatzung vom: 12.11.2003
rechtsverbindlich seit: 15.11.2003

gez.:
Esslinger
Bürgermeister

2. Änderungssatzung vom: 04.10.2010
rechtsverbindlich seit: 18.02.2011

gez.:
Ganzenmüller
Bürgermeister

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan „Oberhausen“ 3. Änderung und Erweiterung

Gemeinde Bodelshausen, Landkreis Tübingen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B1) vom 27.09.2022.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 27.09.2022

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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **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 vom 27.09.2022 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberhausen“ vom 08.04.1988 in Kraft getreten am 27.08.1988.

Der Bebauungsplan „Oberhausen“ vom 08.04.1988 in Kraft getreten am 27.08.1988 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Änderung:

- 1.4 Pflanzgebot**
Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Alter Text:

Im Bereich des im Plan festgelegten Pflanzgebotes sind standortgerechte Obstbäume (Hochstamm) anzupflanzen.

Neuer Text:

Pflanzgebot: Pflanzungen von Bäumen

Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen sind innerhalb des Geltungsbereichs vier mittel- bis großkronige Bäume festzusetzen. Bäume, die im Geltungsbereich erhalten werden, können hierbei angerechnet werden.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn *Acer campestre (auch in Sorten)*

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Obsthochstämme in Sorten	

Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Ergänzung:

1.4.1 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB) **Pflanzbindung: Vorhandene Gehölzbestände**

Am Süd- und Westrand des Baugebietes sind die vorhandenen Gehölzbestände als Pflanzbindung dauerhaft zu erhalten und weiterzuentwickeln.

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

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

Die Rückhaltung ist so auszuführen, dass nicht mehr Wasser in den Mischwasserkanal 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 Mischwasserkanal 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.

1.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.7.1 Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Hausgarten

Die gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

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

Maßnahme 1: Bauzeitenregelung

Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Maßnahme 2: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind die Stellplatzbereiche von Neubauten mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen.

Maßnahme 3: Private Freiflächen (Vorgärten)

Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie müssen als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Die Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere naturnah zu gestalten und mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen und möglichst insektenfreundlich zu gestalten. 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.).

1.9 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 1a (3) BauGB i. V. m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Planexterne Ausgleichsmaßnahme E1- Zuordnung Ökokonto

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits wird aus der Ökokontomaßnahme 242 „Waldrefugien Gutsverwaltung Weitenburg“ ein Anteil von 5 276 Ökopunkte dem Bebauungsplan zugeordnet. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die entsprechenden Anteile bei der Flächenagentur Baden-Württemberg zu erwerben.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Flst.Nr. 2470/2 ein Teil der Altablagerung „Wasengasse“. Die Fläche ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und mit „B (Entsorgungsrelevanz)“ bewertet. Dies bedeutet, es handelt sich weder um eine Altlast, noch um eine altlastverdächtige Fläche. Allerdings wird bei Eingriffen in den Untergrund eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub (z.B. bei einer späteren Baumaßnahme) nicht uneingeschränkt verwertet werden kann oder ordnungsgemäß entsorgt werden muss.

2.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Angulatensandstein-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.3 Denkmalschutz

Das überplante Areal liegt im Randbereich der archäologischen Prüffallfläche „mittelalterliche Siedlung Oberhausen mit Burgstall und abgegangener Johanneskapelle“.

In ungestörten Arealen können sich hier archäologische Befunde und Funde zur frühen Ortsgeschichte erhalten haben, die gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale sind. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DschG grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen,

Oberbodenabträge und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dr. M. Hensch; 07071/ 757-2449; mathias.hensch@rps.bwl.de) anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Oberhausen“ 3. Änderung und Erweiterung

Gemeinde Bodelshausen, Gemarkung Oberhausen, Landkreis Tübingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B2.) vom 27.09.2022.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 27.09.2022

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 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 27.09.2022 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberhausen“ vom 08.04.1988 in Kraft getreten am 27.08.1988 mit der 1. Änderung in Kraft getreten am 15.11.2003 und der 2. Änderung in Kraft getreten am 17.02.2011.

Reutlingen, den 27.09.2022

Bodelshausen, den 27.09.2022

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

Florian King
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Oberhausen“ 3. Änderung und Erweiterung 2. Örtliche Bauvorschriften „Oberhausen“ 3. Änderung und Erweiterung

Gemeinde Bodelshausen, Landkreis Tübingen

Aufstellungsbeschluss

21.09.2021

- Öffentliche Bekanntmachung

01.10.2021

Frühzeitige Beteiligung Bürger

04.10.2021 - 03.11.2021

Frühzeitige Beteiligung

Träger öffentlicher Belange

04.10.2021 - 03.11.2021

Auslegungsbeschluss

10.05.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

27.05.2022

- Öffentliche Auslegung

07.06.2022 – 06.07.2022

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

27.09.2022

Ausgefertigt:

Bodelshausen, den

28.09.2022

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

Bürgermeister Florian King

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 rechtsverbindlich

Bodelshausen, den

Bürgermeister Florian King