

**Landkreis Tübingen
Gemeinde Bodelshausen
Bebauungsplan „Herdweg“
Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften**

Stand: 06.03.2019

**GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de**



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "HERDWEG"
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.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Herdweg“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.582 geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Herdweg“ in der Gemeinde Bodelshausen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

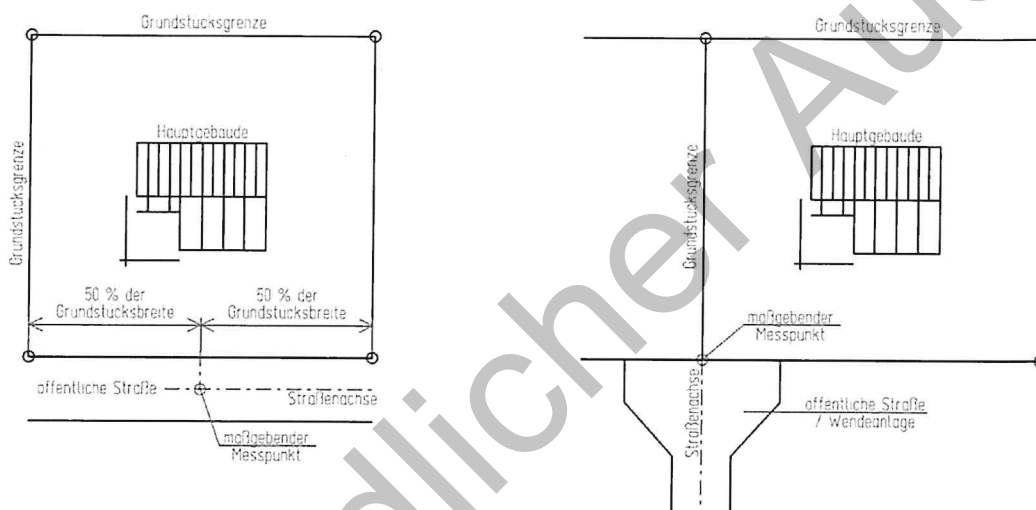
Siehe Einschrieb im Bebauungsplan.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt die EFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe).

Für die parallel zur Planstraße verlaufenden Grundstücke ist der Bezugspunkt für die EFH der Fluchtpunkt von der Grundstücksmittle auf der Straßenachse (s. Skizze A).

Für die beiden westlichen, lotrecht zur Planstraße verlaufenden Grundstücke ist der Bezugspunkt für die EFH der Fluchtpunkt von der mittleren Grundstücksgrenze auf der Straßenachse (s. Skizze B).



Skizze A

Skizze B

Für die bergseitigen Grundstücke darf die EFH, gemessen am Bezugspunkt, maximal 3,15 Meter über der Planstraße liegen.

Für die talseitigen Grundstücke darf die EFH, gemessen am Bezugspunkt, maximal 0,30 Meter über der Planstraße liegen.

Maximal zulässige Traufhöhe beträgt bezogen auf die EFH
TH max. = 4,20 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe beträgt bezogen auf die EFH
GH max. = 8,50 m

Die Firsthöhe bei mehrseitig geneigten Dächern wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut aller Dachflächen. Bei einseitig geneigten Dächern wird die Gebäudehöhe gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO) Baugrenzen

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan.

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

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan.

6.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 40 cbm umbauten Raumes in einfacher Konstruktion sowie ein Gewächshaus von insgesamt 25 cbm je Baugrundstück zulässig. Sie müssen dem Nutzungszweck des Baugebietes und des Baugrundstücks dienen.

Mit Nebenanlagen muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 2,50 Meter bezogen auf den äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

Kleintierhaltung ist unzulässig, hiervon ausgenommen ist die Hobbytierhaltung in untergeordneten baulichen Anlagen. Für die Hobbytierhaltung ist eine bauliche Anlage nur auf dem rückwärtigen Teil des Baugrundstücks zulässig.

Stützmauern müssen bei öffentlichen Verkehrsflächen zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn durchgängig einen Abstand von 0,50 Meter haben.

6.2 Garagen mit ihren Einfahrten

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke sind Garagen unzulässig.

Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens einen Abstand von 2,00 Metern einhalten.

6.3 Stellplätze mit ihren Einfahrten

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke sind Stellplätze unzulässig.

Überdachte Stellplätze müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens einen Abstand von 2,00 Meter einhalten, gemessen wird von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Vorderkante der Überdachung.

7.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte beträgt maximal zwei Wohneinheiten.

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach Ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

9.0 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Tiefe und Höhe von 1,5 Meter sowie Stützmauern sind auf den Baugrundstücken zulässig.

Unterirdische Betonstützen für die Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden.

Hinweis: Nach § 13 LBO Abs. 1 (Landesbauordnung) müssen bauliche Anlagen sowohl im Ganzen als auch in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit muss auch während der Errichtung sowie bei der Durchführung von Abbrucharbeiten gewährleistet sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden.

11.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (z.B. Hinterbeton von Randsteinen), notwendige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer horizontalen Tiefe von 3 Metern auf den privaten Grundstücken zu dulden. Ebenfalls sind Straßenbeleuchtungsanlagen gemäß § 126 BauGB zu dulden.

12.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Dachmaterial sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

12.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Stellplätze und Wege auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

12.3 Artenschutz

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem, UV-freiem Lichtspektrum (z.B. warmweiße LED-Leuchten) oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden.

Zur Vermeidung der unabsichtlichen Tötungen und Verletzungen von Vögeln sowie der Zerstörung ihrer Gelege wird festgesetzt, dass Rodungen und umfangreichere Pflegemaßnahmen an bestehenden Hecken von Oktober bis Februar zu erfolgen haben.

13.0 Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro Baugrundstück ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (Mindestqualität: Stammumfang 16 – 18 cm in 1 m Höhe).

Hinweise

1.0 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB befindet sich der westliche Teil des Plangebiets im Ausstrichbereich von Gesteinen der Trossinger-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung: Knollenmergel), der mittlere Teil von Gesteinen der Pylonotenton-Formation und der östliche Teil von Gesteinen der Angulatensandstein-Formation (beide Unterjura).

Die Gesteine der Trossinger-Formation neigen im Bereich von Baugruben, Böschungen, etc. zu Rutschungen. Aus der fernerkundlichen Auswertung des hochauflösenden digitalen Geländemodells ergeben sich Hinweise auf ein Rutschgebiet nördlich des Plangebiets. Dieses ist in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg (abrufbar nach vorheriger – für Behörden und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfrei – Registrierung unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/>) dargestellt. Dem LGRB liegen keine Informationen über die Aktivität und den genauen Umriss dieses Rutschgebietes vor.

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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Bebauungsplan „Herdweg“
Schriftlicher Teil (Teil B)
I. Bebauungsplan
II. Örtliche Bauvorschriften
Gemeinde Bodelshausen, Gemarkung Bodelshausen, Landkreis Tübingen

2.0 Baugrundgutachten des Büros HPC

Das Büro HPC hat ein Baugrundgutachten zur „Erschließung Herdweg Bodelshausen“ erarbeitet, die dortigen Aussagen sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

Für jedes Bauvorhaben sind objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten zu erstellen.

3.0 Netze BW

Erforderliche Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH sind auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HERDWEG"
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 zum Bebauungsplan „Herdweg“ in der Gemeinde Bodelshausen

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

Zulässig sind einseitig oder mehrseitig geneigte Dächer.

Bei mehrseitig geneigten Dächern muss die Dachneigung zwischen 25 Grad und 40 Grad betragen.

Bei einseitig geneigten Dächern muss die Dachneigung zwischen 10 und 20 Grad betragen. Die Dachneigung muss dem bestehenden natürlichen Gelände folgen.

Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Der Dachüberstand an der Traufe und am First von Pultdächern darf maximal 0.6 Meter betragen, er wird vom Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Dachdeckungsmaterial bis Vorderkante der Sparren in der Dachschräge gemessen. Am Ortgang darf der Dachüberstand maximal 0.4 Meter betragen.

2. Dachflächengestaltung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die Dachflächen dürfen nicht mit glänzenden Materialien eingedeckt werden.

Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substratschicht von mindestens 8 Zentimeter haben. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die als Terrasse ausgebildet werden.

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

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

Der Abstand der Dachaufbauten und der Dacheinschnitte zum First, zur Traufe und zum Ortgang muss mindestens 1,5 Meter betragen.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zulässig.

Die Dächer von Dachaufbauten dürfen zum Hauptdach kein gegenläufiges Gefälle haben.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie von allen Dachseiten, auch zum First, einen Abstand von mindestens 0,5 Meter einhalten und in der Höhe die Dachflächen nicht mehr als 1,3 Meter überschreiten.

Querhäuser und Zwerchgiebel dürfen 20% der Dachlänge und den First nicht überschreiten.

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

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

5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 0,5 Quadratmetern zulässig.

6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Stacheldraht ist nicht zulässig.

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

6. Beläge von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen und Terrassen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Beläge von nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie zum Beispiel Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Schotterrassen wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen.

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

Diese Flächen müssen als Grünflächen oder Nutzgarten angelegt und unterhalten werden.

8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt erhöht:
Für jede Wohneinheit: 2,0 Stellplätze.

Ausnahmen

Eine Reduzierung der oben festgelegten Anzahl von Stellplätzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.

9. Anlage von Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das nicht verschmutzte Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen. Das Nutzvolumen muss 25 l je m² projizierte Dachfläche betragen, mindestens aber 5,0 m³ pro Baugrundstück.

10. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die obigen örtlichen Bauvorschriften verstößt.




Bodelshausen, 06.03.2019

Ganzenmüller
Bürgermeister



Rottenburg, 06.03.2019

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner