

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B 1.)

1. BEBAUUNGSPLAN " OBERWIESEN II"

GEMEINDE BODELSHAUSEN, GEMARKUNG BODELSHAUSEN,

LANDKREIS TÜBINGEN

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Mischgebiet (MI 1 und MI 2) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe soweit Sie zentrumsrelevant sind,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) 2 BauNVO außerhalb der in Satz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile) sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

folgende Einzelhandelsbetriebe:

a) für Fabrik- und Handverkäufe, wenn die Waren im dortigen Betrieb selbst produziert wurden, jedoch ohne Waren der Lebensmittelbranche und

b) für nicht zentrumsrelevante Verkaufsartikel.

Zu den nicht zentrumsrelevanten Verkaufsartikeln zählen insbesondere:

- Möbel, Kücheneinrichtungen
- Büromöbel, Büromaschinen
- Holz, Bauelemente, z.B. Fenster, Türen, Baustoffe, Sanitär/Fliesen
Installationsmaterial, Badeinrichtungen und -ausstattung, Rollläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör (elektrisch, nicht elektrisch)
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke,
- Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenmöbel, Gartenhölzer, Gewächshäuser u.a.
Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO 1 und SO2) (§ 11 BauNVO)**Zweckbestimmung:****Kindergarten/ Kindertagesstätte/ Spielplätze und Freizeiteinrichtungen****1.1.3.1 Zulässig sind:**

- Kindergärten, Kindertagesstätten, Einrichtungen für Kultur, Freizeit, Spiel- und Sport

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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

- siehe Einschrieb im Lageplan

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

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

In den Teilgebieten WA 1, WA 2, MI 2:

Z = II

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max.): 10,00 m

Maximale Traufhöhe (TH max.): 6,30 m

Pulldächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max.): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max.): 6,30 m

In den Teilgebieten MI 1, SO 1:

Z = II

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max.): 11,00 m

Maximale Traufhöhe (TH max.): 6,80 m

Pulldächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max.): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max.): 6,80 m

Im Teilgebiet SO 2:

Z = II

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max.): 11,00 m

Maximale Traufhöhe (TH max.): 6,80 m

Pulldächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max.): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max.): 6,80 m

Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max.)

Normalgeschoss (höchste Stelle Attika): 7,50 m

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

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

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

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

Die Gebäudehöhe (beim Flachdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle des Gebäudes (Attika) (vergl. Gebäudehöhe).

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

- siehe Einschrieb im Lageplan –

Teilgebiet WA1:

Abweichende Bauweise:

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

- zulässig sind nur Einzelhäuser

Teilgebiet WA2:

Abweichende Bauweise:

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

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Teilgebiet MI 1:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Teilgebiet MI 2:

Abweichende Bauweise:

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

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Teilgebiet SO 1, SO 2:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

1.4 Überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen

- siehe Einschrieb im Lageplan –

1.4.2 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Zusätzlich zu den nach der LBO zulässigen Grenzbebauungen ist auf jedem Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Nebengebäude bis 40m³ umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (Holzschuppen o.ä.) sowie ein Kleingewächshaus zulässig.

Im Übrigen gilt § 23 Abs.5 BauNVO.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.

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

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.

1.5.1 Garagen

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

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

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

1.5.2 Carport als allseitig offener überdachter Stellplatz ohne Umfassungswände

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

1.5.3 Carport als überdachter Stellplatz mit Umfassungswänden ohne Tor

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

- 1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (WA 1 und WA 2) (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Bereichen WA1 und WA2 beträgt max. 2,0 Wohneinheiten (gilt auch für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern).
- 1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**
Die mit "Sichtfeld" gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich.
- 1.8 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)**
- siehe Einschrieb im Lageplan -
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
Sonstige Nutzungen in diesem Bereich sind erst nach Zustimmung der Gemeinde zulässig.
- LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bodelshausen. (Abwasser)
- LR 2: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bodelshausen.
(Wasser- und Abwasser, bestehende und zukünftige Stromversorgung)
Die anteilige Trassenbreite für Strom beträgt 1,50 m, ab der Grenze zu Flst. 4260.
- GFR 1: Geh- und Fahrrecht auf Flst. 4261/2 zugunsten von Flst. 4260
- GR 1: Gehrecht auf Flst. 4261/2 zugunsten von Flst. 4260
- 1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- siehe Einschrieb im Lageplan -
- 1.10.1 Öffentliche Grünflächen**
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
Die gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche, naturnahe Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten
- Zweckbestimmung: Spielplatz
Die gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche, naturnahe Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.
- 1.10.2 Private Grünflächen**
Zweckbestimmung: Hausgarten
Die gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

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

Maßnahme 1: Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

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

Maßnahme 2: Beschränkung der Beleuchtung

Die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Lampen in insektenschonender Bauweise und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (warmweiße LED-Leuchten 300 K) auszuführen. Es ist dabei auf eine gezielte Ausleuchtung der zu beleuchtenden Fläche zu achten, eine direkte Abstrahlung in den Himmel darf nicht erfolgen.

Maßnahme 3: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

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

Dachdeckungen sowie sämtliche Dachinstallationen wie Anschlüsse, Verwahrungen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Blei, Kupfer, Zink und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Maßnahme 4: Konventionelle Zisternen – Speicherung und Nutzung

Im Plangebiet ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen einer konventionellen Zisterne zuzuführen. Die Zisternen müssen spätestens im Rahmen der Bebauung eines Grundstücks erstellt werden.

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

Die Zisterne muss unabhängig von der angeschlossenen Fläche mindestens 3,0 m³ Nettovolumen aufweisen.

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

Beispiel für ein Grundstück von 400 m² mit einer festgelegten GRZ von 0,4:

$400 \text{ m}^2 \times 0,4 \times 25 \text{ l/m}^2 = 4.000 \text{ l}$ [entspricht 4 m³ Mindestvolumen].

Maßnahme 5: Zentrale Rückhaltung- Gedrosselte Ableitung

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

Maßnahme 6 - Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt und zur Gewährleistung einer ausreichenden Wasserversorgung der Straßenbäume im Verkehrsraum sind die öffentlichen Stellplatzbereiche mit wasserdurchlässigen oder -

zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen.

Maßnahme 7: Wiederverwendung des Oberbodens

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

Maßnahme 8 - Extensive Dachbegrünung von Garagen und Carports

Dachflächen von Garagen und Carports bis 15° Neigung sind dauerhaft extensiv (Mindestaufbau 8 cm) zu begrünen.

Maßnahme 9: Bepflanzung des Retentionsbeckens sowie naturnahe Gestaltung des Krebsbaches

Quer- und Längsprofil des Krebsbaches sind möglichst naturnah zu gestalten. Entlang der Gewässerufer und im Bereich der Rückhaltebecken sind auf den im Plan mit M 9 gekennzeichneten Flächen naturnahe Vegetation wie folgt zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

- § Neuentwicklung von Magerwiesen auf mäßig feuchten Standorten (Zieltyp: Artenreiche Kohldistel-Glatthaferwiese) im Bereich der Beckensohle (ca. 1 500 m²)
- § Neuentwicklung von Magerwiesen auf frischen Standorten im Bereich der Böschungen, Böschungskronen und weiteren öffentlichen Grünflächen (Zieltyp: Artenreiche Typische Glatthaferwiese, ca. 2 820 m²)
- § Neuentwicklung von Hochstauden auf feuchten Standorten entlang der Gewässerufer (Zieltyp: Mädesüß-Flur, ca. 540 m²).

Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Für die Maßnahme ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Außerdem ist die Entwicklung der mageren Flachland-Mähwiese durch ein Monitoring zu überprüfen, welches alle 2 Jahre bis 2 Jahre nach Erreichen des Zielzustandes durchzuführen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.

1.11.1 Externe Maßnahmen zur Kompensation

Durch das Baugebiet kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können sodass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Folgenden mit der Art ihrer Sicherung dargestellt.

Maßnahme 10 – Pflege eines Streuobstbestandes im Gewinn Stockachwasen (Flstk. Nr. 7279, 7325)

Die Umsetzung dieser Maßnahme wurde bereits in Zusammenhang mit dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Oberwiesen I begonnen und ist vertraglich zu sichern.

Der verbleibende Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan Oberwiesen I kann für den Bebauungsplan Oberwiesen II zur funktionsübergreifenden Kompensation von Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere, sowie des Boden- und Wasserhaushaltes durch das Baugebiet angerechnet werden.

Hierzu ist im Gewinn Stockachwasen auf den Flurstücken 7279 und 7325 die Pflege eines Streuobstbestandes mit Pflegerückständen und beeinträchtiger Vitalität durchzuführen. Durch einen Stabilisierungsschnitt erfolgt die Lebensverlängerung abgängiger Habitatbäume. In zu dichten Bereichen (>70 Bäume/ha) ist die Entnahme von Nieder- und Mittelstämmen durchzuführen. Habitatbäume dürfen nicht entnommen werden. Bei Beweidung ist ein Verbisschutz an den Bäumen anzubringen und die Bäume sind auf Verbisschäden zu kontrollieren.

Maßnahme 11 - Rekultivierung sowie Entwicklung von Nass- und Magerwiesen auf den Flächen des ehemaligen Tanklagers Bodelshausen

Die Maßnahme ist vertraglich zu sichern.

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen durch das Baugebiet wurden aus dem Entwicklungskonzept zur ehemalige Betankungsanlage Bodelshausen von der Gemeinde Bodelshausen Ökopunkte erworben. Das Maßnahmenkonzept sieht unter anderem die Entsiegelung der Ringerschließung des ehemaligen Tanklagers vor.

Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist dem öffentlich einsehbaren Kompensationsverzeichnis des Landkreises Tübingen zu entnehmen (https://www.kreis-tuebingen.de/_Lde/307299.html). Aus dem Maßnahmenkomplex „Entwicklung von Nass- und Magerwiesen auf den Flächen des ehemaligen Tanklagers Bodelshausen“ Nr. 416.02.001 sind dem Bebauungsplan Oberwiesen II die Ökopunkte der Maßnahme 07 aus dem Wirkungsbereich Boden zugeordnet.

Die Maßnahme dient mit der Verbesserung von Bodenfunktionen dem Ausgleich des Verlusts von Bodenfunktionen durch das geplante Baugebiet.

Maßnahme 12 - Entwicklung einer Magerwiese mit Streuobstbestand nördlich Oberhausen (Flst. Nr. 2081, 2082, 2083)

Die Maßnahme ist vertraglich zu sichern.

Die im Geltungsbereich in Anspruch genommenen mageren Flachland-Mähwiesen (FFH-LRT 6510) sind durch die Neuentwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen umfang- und artgleich auszugleichen. Hierfür wird auf Ackerflächen nördlich des Ortsteils Oberhausen eine Magerwiese durch Ansaat entwickelt.

Vor der Umwandlung der Ackerflächen in Grünland sind zur Aushagerung für die Dauer von zwei Jahren stark zehrende Feldfrüchte anzubauen. Während dieser Zeit ist eine Düngung der Fläche zu unterlassen. Anschließend kann die Fläche mit gebietsheimischem artenreichem Saatgut eingesät werden. Alternativ ist das Ausbringen von Mahdgut einer geeigneten Spenderfläche möglich (Heudruschsaat). Hierfür in Frage kommende Spenderflächen sind mit einem Fachplaner abzustimmen.

Die Nutzung der Maßnahmenflächen wird nach Aushagerung auf eine 1-2 schürige Mahd frühestens zur Hauptblütezeit des Glatthafters (*Arrhenatherum elatius*) oder zur Samenreife des Bocksbarths (*Tragopogon spec.*) ab Mitte Juni umgestellt. Der zweite Schnitt hat erst nach einer Ruhephase von 6 bis 8 Wochen nach der ersten Nutzung zu erfolgen. Eine angepasste Erhaltungsdüngung (max. 100 dt/ha Festmist oder 20 m³/ha Gülle oder mineralischer Dünger 35 kg P₂O₅/ha und 120 kg K₂O/ha, kein mineralischer Stickstoff) alle 2 Jahre ist nach der Aushagerungsphase zulässig.

Die Entwicklung der mageren Flachland-Mähwiese ist durch ein Monitoring zu überprüfen, welches alle 2 Jahre bis 2 Jahre nach Erreichen des Zielzustandes durchzuführen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.

Auf den Flächen sind hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen. Die Bäume werden als „Hochzeitswiese“ gepflanzt. Eine Dichte von 70 Bäumen/ha darf nicht überschritten werden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

M 13 – Ökokontomaßnahme des Landkreises Schwäbisch Hall: Komplexmaßnahme Umwandlung von intensiv Acker in eine Magerwiese, eine Streuobstwiese und zwei Blühstreifen

Die Maßnahme ist vertraglich zu sichern.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigung magerer Flachland -Mähwiesen durch das Baugebiet und das Hochwasserrückhaltebecken Oberwiesen Süd erwirbt die Gemeinde Bodelshausen Ökopunkte dieser, im Ökokonto des Landkreis Schwäbisch Hall eingestellten Maßnahme. Das Maßnahmenkonzept sieht unter anderem das Anlegen einer Magerwiese mittlerer Standorte auf einer ehemaligen Ackerfläche im Bereich der Gemeinde Gerabronn, Gemarkung Michelbach Flstk. Nr. 1383/0 vor.

Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist dem öffentlich einsehbaren Kompensationsverzeichnis des Landkreises Schwäbisch Hall zu entnehmen (<https://www.lrasha.de/de/buergerservice/naturschutz-umwelt/naturschutz-umwelt/>). Aus der „Komplexmaßnahme Umwandlung von intensiv Acker in eine Magerwiese, eine Streuobstwiese und zwei Blühstreifen“ Az. 127.02.006 sind dem Bebauungsplan Oberwiesen II Ökopunkte aus der Maßnahme 01 (Az. 127.02.006.01) des Wirkungsbereichs Biotope zugeordnet.

1.12 Gewässerrandstreifen (§ 9 (1) 16 BauGB i. V. m. § 68 b WG und § 9 (6a) BauGB) - siehe Einschrieb im Lageplan -

Entlang des Wassergrabens „Oberwiesenstraße“ ist ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.
Der Gewässerrandstreifen wird im Norden von der Böschungsoberkante und im Süden von der HQ 100 Linie gemessen.

1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB) - siehe Einschrieb im Lageplan -

- Private Grundstücksflächen (passiver Lärmschutz)

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

Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

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

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

Hinweis:

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Wärmepumpen

Nach § 22 Abs.1 BImSchG sind Wärmepumpen als immissionsrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Maßgeblich dafür, ob Geräuschimmissionen zu erheblichen Belästigungen für die Nachbarschaft führen, ist die TA Lärm und deren Grenzwerte in den einzelnen Gebietstypen. Die Einhaltung der Anforderungen nach TA-Lärm ist nachzuweisen.

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

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen. Die Pflanzgrube ist mittels eines Belüftungsrohres zu belüften.

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.

Pflanzgebot 1: (PFG 1)

Einzelbäume 1. Ordnung im Verkehrsraum

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind großkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit einheimischen Laubgehölzen nachzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Die Lage der Bäume ist verbindlich.

Pflanzgebot 2: (PFG 2)

Großkronige und mittelkronige Bäume für die Bepflanzung der Böschungen des Hochwasserrückhaltebeckens, des Spielplatzes und entlang der Radwege

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind auf den Böschungen des Hochwasserrückhaltebeckens und entlang der Radwege großkronige und mittelkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen. Im Bereich des Spielplatzes sind mindestens vier bis fünf großkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen. Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit einheimischen Laubgehölzen nachzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Die Lage der Bäume ist variabel.

Pflanzgebot 3: (PFG 3)

geschlossene Gehölzpflanzungen entlang des Krebsbaches

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

1.15 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1:

Großkronige Bäume (1. Ordnung) für die Bepflanzung von Verkehrsflächen

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

Ginkgo	Ginkgo bilboa
Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Allershausen'
Silber-Linde	Tilia tomentosa 'Brabant'

Pflanzenliste 2:

Großkronige Bäume (1. Ordnung) und mittelkronige Bäume (2. Ordnung) für die Bepflanzung der Böschungen am Hochwasserrückhaltebecken, des Spielplatzes (nur Bäume 1. Ordnung) sowie entlang der Radwege

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

Großkronige Bäume (1. Ordnung)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde ‘	<i>Tilia cordata</i>

Mittelkronige Bäume (2. Ordnung)

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

Pflanzenliste 3 Sträucher zur Bepflanzung der Gewässer

Die nachfolgenden Straucharten können alternativ verwendet werden.

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

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

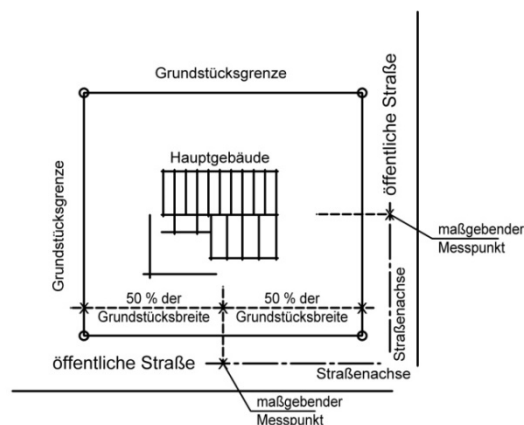
1.17 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

In den Teilgebieten WA 1, WA 2, MI 1, MI 2, SO 1:

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

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden.

Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen. Bei längeren Grundstücken ist mit der Maximallänge von der seitlichen Grundstücksgrenze ausgehend zum messen, auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des Gebäudes liegt.



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

Im Teilgebiet SO 2

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nur für den Bereich SO 2 festgesetzt. Eine Abweichung von $\pm 0,5$ m hiervon ist zulässig, sofern dadurch die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

1.18 Kellerräume / Untergeschosse / Weiße Wanne (§ 9 (1) 24 BauGB)

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

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

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

2. Hinweise

2.1 Geotechnik

Es wird auf die Einsichtnahme der bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bodelshausen vorliegenden „Baugrundgutachten für die Erschließungsmaßnahmen Baugebiet ‚Oberwiesen‘ in 72411 Bodelshausen“ Nr. 2112813 vom 29.05.2012 und ergänzende Untersuchung, Nr. 2182209 vom 10.04.2019 des Büro HPC, Rottenburg, verwiesen.

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

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

Allgemein wird dennoch darauf hingewiesen, dass die für die Gründung mit Streifen- und Einzelfundamenten geeigneten Schichten des Lias bereichsweise erst in Tiefen von rd. 3,00 m ab Geländeoberkante anstehen. Dazu ist anzumerken, dass Teile des Baugebiets im Zuge der Erschließung um bis zu 1,50 m angefüllt werden, um Sicherheit gegen Überflutung [aus dem Krebsbach] zu schaffen. Dementsprechend stehen die Schichten des Lias nach erfolgter Erschließung bereichsweise erst in Tiefen von bis zu rd. 4,50 m an. Die Auffüllung ist im Bebauungsplan markiert.

Das Gutachten des Büro HPC zeigt hierzu auch Möglichkeiten einer Gebäudegründung innerhalb der Auffüllung oder im Bereich geringer tragfähiger Schichten des Untergrunds auf [„elastisch gebettete Bodenplatte“].

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

Bei den Erdarbeiten kann verunreinigtes oder geogen vorbelastetes Aushubmaterial auftreten, welches nicht uneingeschränkt verwertet werden kann oder ordnungsgemäß entsorgt werden muss.

Soweit bautechnisch realisierbar, wird zur Verhinderung der Vermischung unterschiedlich belasteter Aushubmaterialien ein schichtenweiser Ausbau der Bodenschichten im Baubereich inklusive Materialseparierung empfohlen.

Ein Wiedereinbau von Aushubmaterial ist gern. VwV Bodenverwertung [2] vorbehaltlich den hydrogeologischen Einbaubedingungen (vgl. ergänzendes Gutachten Kap. 3.2.1) bis max. zur Einbaukonfiguration Z2 möglich.

Bei einer Abfuhr sind die zu erwartenden Aushubmassen nicht uneingeschränkt frei verwertbar.

Falls Aushubmassen abzufahren sind, wird empfohlen, im Vorfeld der Bauausführung mit der vorgesehenen annehmenden Stelle abzuklären, ob und in welchem Umfang zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich werden. Dabei kann es notwendig werden, die Aushubmassen zur Deklaration auf Haufwerken bereit zu stellen. Für die Deklarationsanalytik ist ggf. ein Zeitbedarf von mindestens fünf Werktagen einzuplanen, in denen das Material auf einem entsprechenden Zwischenlagerplatz bereitzustellen ist. Eine fachgutachterliche Baubegleitung hinsichtlich der Entsorgung von Aushubmassen wird empfohlen.

Bei den Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten zu achten. Es sollte eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich mit den im Kurzbericht enthaltenen Angaben erfolgen.

In Zweifelsfällen sollte ein Gutachter hinzugezogen werden.

Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten abzuschleppen und entsprechend den bodenschutzrechtlichen Vorgaben zwischenzulagern bzw. zu verwerten.

2.2 Altlasten

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

2.3 Lärmgutachten

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

2.4 Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Be-funde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Regelungen des §§ 20 u. 27 DSchG wird verwiesen.

2.5 Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Oberwiesen II ist weder ein Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG festgesetzt (HQ100) noch ein Risikogebiet (HQextrem) außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes in den Hochwassergefahrenkarten nach § 78b WHG dargestellt.

Hochwasser im Krebsbach und am Graben Sickinger Straße führte jedoch in der Vergangenheit durch Rückstau und Überstau des Grabenprofils an den Einlaufbauwerken sowie Überstau der verdolten Abschnitte zu Überflutungen.

Das Gelände des Baugebietes Oberwiesen II wird soweit aufgefüllt, dass es außerhalb von Überschwemmungsflächen HQ100 und außerhalb des Risikogebietes des Krebsbaches liegt.

Entlang des verdolten Grabens Sickinger Straße kann bei Hochwasserereignissen im Graben jenseits von HQ100 oder infolge von Starkregenereignissen ein oberflächiger Abfluss auftreten, welcher von der bestehenden Verdolung außerhalb (westlich) des Baugebiets nicht aufgenommen werden kann. Entsprechend der vorhandenen Topographie gelangt ein derartiger Oberflächenabfluss entlang des (verdolten) Grabenverlaufs von Westen her die Bahnhofstraße überquerend ins Baugebiet. Um auch derartige Extremereignisse in die innerhalb des Baugebiets ausreichend leistungsfähige Regenwasserkanalisation abzuleiten, ist die Anlage einer Geländemulde mit Einlaufschacht westlich der Oberwiesenstraße vorgesehen. Soll zusätzlich die – bestehende und künftige – Bebauung zwischen Bahnhofstraße und Oberwiesenstraße auch bei Extremereignissen von einem Oberflächenabfluss freigehalten werden, so können als Objektschutzmaßnahme im Zuge einer Bebauung weitere Zuläufe zum leistungsfähigen Regenwasserkanal geschaffen werden.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B 2.)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN " OBERWIESEN II"

GEMEINDE BODELSHAUSEN, GEMARKUNG BODELSHAUSEN,

LANDKREIS TÜBINGEN

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

In den Teilgebieten WA 1, WA 2, MI 1, MI 2, SO 1

In den o.g. Teilgebieten sind nur geneigte Dächer zulässig.

Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:

DN min. 25°

Pultdächer (einseitig geneigte Dächer):

DN 5° bis 15°

Im Teilgebiet SO 2

Im Teilgebiet SO 2 sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:

DN min. 25°

Pultdächer (einseitig geneigte Dächer):

DN 5° bis 15°

Flachdächer

DN 0°- 3°

Die zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen 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. Dachbegrünung ist zulässig.

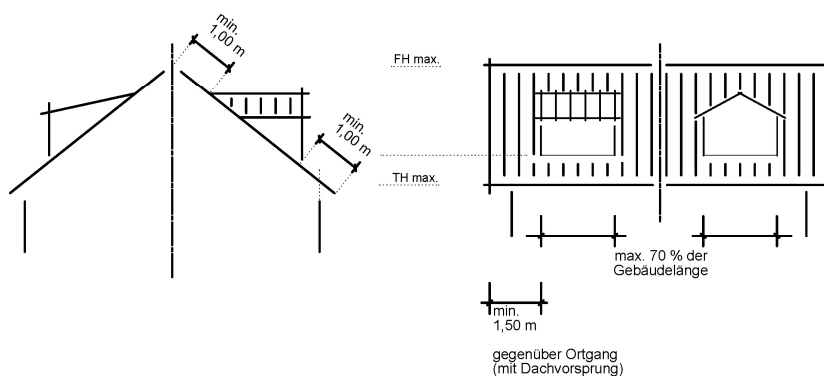
Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind die Flächen, die als Terrasse ausgebildet werden.

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

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 70 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Gaubenfirst sowie Traufe und Dachaufbau beträgt mindestens 1,00 m. Der Gaubenabstand vom Ortgang (mit Dachvorsprung) muss mindestens 1,50 m betragen.

Dachaufbauten



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

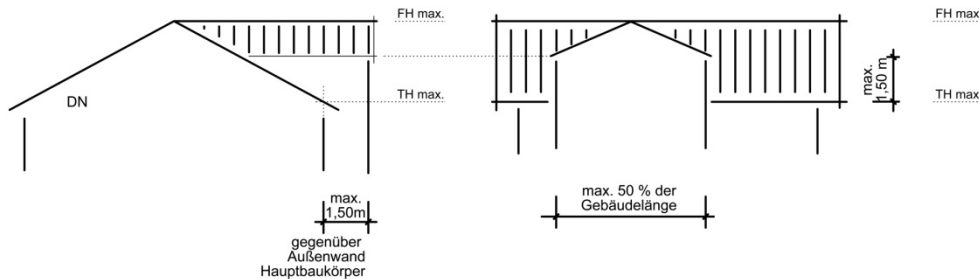
4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

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

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

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

Quer- und Zwerchgiebel



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

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

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

Stacheldraht ist nicht zulässig.

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

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

7. Belagsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

8. Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten und mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Sie müssen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

9. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2)

9.1 Genehmigung von Werbeanlagen

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

9.2 Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen

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

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

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

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

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

9.3 Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtl. Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

- Werbeanlagen sind nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, zulässig.
- Lauflicht-/Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.
- Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs nicht zugelassen.

10. **Abstandsflächen der Gebäude** (§ 74 (1) 7 LBO)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen, die die maximale Traufhöhe von 6,30m überschreiten (insbesondere Pultdächer), die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe bezogen auf die gesamte Wandfläche. Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.

11. **Grenzgebäude** (§ 74 (1) 7 LBO)

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

12. **Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit** (§ 74 (2) LBO)

12.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt erhöht:

für jede Wohneinheit:

2,0 Kfz-Stellplätze

13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) 1 LBO)

- 13.1 Notwendige Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 13.2 Ausnahmen sind bei besonderen topographischen Verhältnissen möglich. Sie müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.
Bei besonderen topographischen Verhältnissen sind ausnahmsweise Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig.
- 13.3 Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.
- 13.4 Die Baurechtsbehörde kann verlangen, dass das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird oder dass Abgrabungen und Auffüllungen ganz unterbleiben.

14. Ordnungswidrigkeiten

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

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

Bodelshausen, den 17.09.2019

Reutlingen, den 17.09.2019

Uwe Ganzenmüller
Bürgermeister

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

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

Aufstellungsbeschluss	10.07.2018
- Öffentliche Bekanntmachung	13.07.2018
Billigungsbeschluss	11.12.2018
- Öffentliche Bekanntmachung	21.12.2018
 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	 07.01.2019 - 07.02.2019
 Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	07.01.2019 - 07.02.2019
- Einsichtnahme / Erörterung	07.01.2019 - 07.02.2019
 Auslegungsbeschluss	 07.05.2019
- Öffentliche Bekanntmachung	17.05.2019
- Öffentliche Auslegung	27.05.2019 – 27.06.2019
 Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	 17.09.2019
 Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	 Bodelshausen, den 18.09.2019
	Uwe Ganzenmüller Bürgermeister
 Ortsübliche Bekanntmachung	 20.09.2019
 Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich	 Bodelshausen, den 20.09.2019
	Uwe Ganzenmüller Bürgermeister