

GEMEINDE BODELSHAUSEN

- Landkreis Tübingen

Akten-Z.: 621.41
Teil-AZ: Binsenäcker II - Süd
Gesch.-Z.: II/la

BEBAUUNGSPLAN „BINSENÄCKER II - SÜD“

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I, S. 2414) mit späteren Änderungen und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.
Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig. Dabei darf es sich nicht um typischer Weise grundversorgungsrelevante und Zentren relevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen.
- 1.2 Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 können als Ausnahme nur dann zugelassen werden, wenn diese als bauliche Einheit mit dem Betriebsgebäude erstellt werden.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Es gilt der Planeinschrieb.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§16, 18 BauNVO)

Es gilt der Planeinschrieb.

Die im Lageplan festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen vom Erdgeschoss-Fußboden (Rohbaumaß) bis zum obersten Gebäudeabschluss. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (z.B. Aufzüge, Schächte, Ablufteinrichtungen), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, dürfen ausnahmsweise die Höhenangaben um 4 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachflächen einnehmen.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen z.B. Wasser, Abwasser, Strom, Erdgas usw.) sowie öffentliche Gewässer dürfen einschließlich ihrer Schutzstreifen nicht überbaut werden. Im Bereich der öffentlichen Gewässer (Wassergräben) wird ein beidseitiger Gewässerrandstreifen von je 2,5 m festgelegt.

Die zwischen der Baugrenze und der Straßenfläche der K 6931 bestehende Grundstückfläche gilt als nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf dieser nicht überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen i.S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d.h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw., sowie Werbeanlagen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

4. Flächen für Anpflanzungen und deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Je 800 m² angefangener Grundstücksfläche des Baugrundstücks ist ein heimischer standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind die Anpflanzungen im Sinne der Festsetzung zu ergänzen.

5. Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung ist im modifizierten Mischsystem in der Weise herzustellen, dass die Mischwasserkanalisation für Schmutzwasser und für Niederschlagswasser aus befestigten Hofflächen und Fahrwegen im Gewerbegebiet (behandlungsbedürftiges Regenwasser) an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen wird und dass das nicht behandlungsbedürftige Regenwasser (z.B. von Dachflächen) ortsnah in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Industriestraße bzw. dessen Verlängerung eingeleitet wird.

II. HINWEISE

1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

3. Erschließung

Eine direkte Zufahrt zur K 6931 ist nach straßenrechtlichen Bestimmungen nicht gestattet.

4. Entwässerung

Der K 6931 sowie ihre Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Straßenkörpers der K 6931 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der K 6931 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landratsamt Tübingen vorgenommen werden.

Bodelshausen, 28. Okt. 2015

gez.:
Ganzenmüller
Bürgermeister