

**Landkreis Tübingen  
Gemeinde Neustetten  
Bebauungsplan „Grubenäcker“ Ortsteil Nellingsheim  
Planungsrechtliche Festsetzungen - Entwurf**

Stand: 01.03.2019



**GAUSS Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 96 71-0  
[gauss-ingenieurtechnik.de](http://gauss-ingenieurtechnik.de)

**SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)**

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN B-PLAN „GRUBENÄCKER“ GEMEINDE NEUSTETTEN, GEMARKUNG NELLINGSHEIM, 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 „Grubenäcker“ 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

**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. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Grubenäcker“ in der Gemeinde Neustetten, Ortsteil Nellingsheim**

### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

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

#### **2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

#### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### **Ausnahmeweise können zugelassen werden:**

- Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### **Nicht zulässig sind:**

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

### 3.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

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

Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung eingetragen.

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

Die zulässige Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragen. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet, wenn ihre Dächer extensiv begrünt (Substratschicht mindestens 6 cm) bzw. sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden.

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze (vgl. Ziff. 9.1) werden nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig hergestellt werden.

#### 3.3 Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO:

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) oder Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH (=Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Firsthöhe wird von der EFH (=Rohfußboden) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

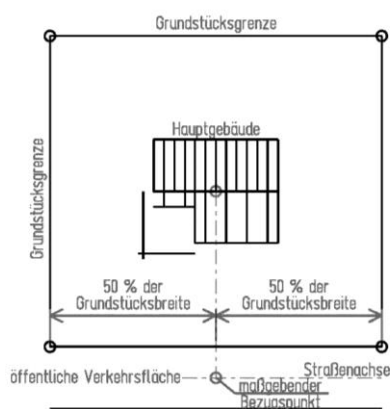
Als EFH gilt: Oberkante Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Grundstücks (Skizze A).

Bei Eckgrundstücken gilt der gemittelte Wert von Bezugspunkt 1 und Bezugspunkt 2 der Straßenachse (Skizze B).

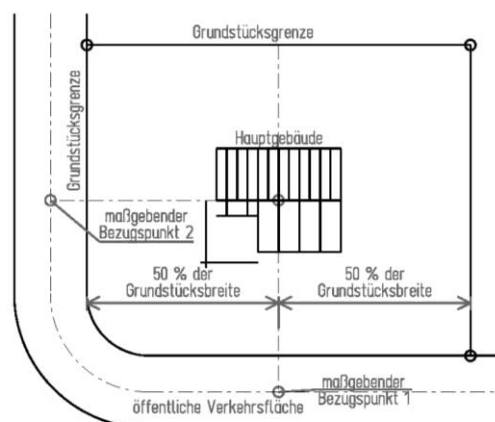
Am Ende von Stichstraßen und Wendeanlagen bezieht sich die EFH auf den Schnittpunkt der Straßenachse (Oberkante Endausbau) mit der Grundstücksgrenze.

Abweichungen von der im Lageplan festgesetzten Bezugshöhe (EFH) sind um +/- 30 cm möglich.

Dabei darf aber die max. zulässige Gebäudegesamthöhe (Wert im Lageplan) in Bezug auf die, wie oben beschrieben zu ermittelnde, EFH nicht überschritten werden.



Skizze A



Skizze B

#### **4.0 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu erreichen, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### **5.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **6.0 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Garagen.

Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Stellplätze im Stauraum von Garagen sind zulässig.

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude mit höchstens 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig. Davon dürfen max. 20 m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Nebenanlagen müssen mindestens 1,00 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben. Das private Nachbarrecht ist zu beachten. Einzelheiten ergeben sich aus dem Nachbarrechtsgesetz in der jeweils gültigen Fassung.

Zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

#### **7.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Je Wohngebäude sind je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte je 2 Wohnungen zulässig.

#### **8.0 Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

#### **9.0 Versorgungsanlagen und- leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Baugrundstück unentgeltlich zu dulden.

Freileitungen sind nicht zulässig.

## **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 1.0 Meter sowie Stützmauern sind auf den Baugrundstücken zulässig.

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

## **11.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

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

## **12.0 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB**

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig. Zufahrten über Feldwege sind unzulässig.

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festsetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden.

Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

## **13.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **13.1 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück**

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind folgende Festsetzungen getroffen:

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit definiertem Fugenabstand) auszuführen.

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

### **13.2 Bodenschutz**

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

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

### 13.3 Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

### 13.4 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.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Oktober, durchzuführen.

Da Fledermäuse teilweise auch in Baumhöhlen überwintern, müssen Höhlenbäume auch im Winter vorher auf Besatz geprüft werden. Besetzte Bäume dürfen erst gefällt werden, wenn sie verlassen wurden. Die Fristen und Vorgaben sind als Auflage in der Baugenehmigung aufzuführen.

Weitere Maßnahmen, die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendig sind, werden im Detail nach Abschluss der Kartierung festgelegt. Die Gemeinde verpflichtet sich verbindlich, die notwendigen Maßnahmen rechtzeitig vor Erschließung und Baubeginn umzusetzen.

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

#### 14.1 Anpflanzung auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mindestens 2,50 m betragen.

#### 14.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Zufahrten dies erfordern.

Die unter den Anlagen aufgeführte Pflanzliste ist bei der Pflanzenauswahl verbindlich..

### 15.0 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen (siehe Pflanzliste Anlagen) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

## **HINWEISE**

### **1.0 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“ der Stadt Rottenburg a.N. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

### **2.0 Bodenfunde**

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

### **3.0 Bodenschutz**

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben 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. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und –auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

### **4.0 Baugrund**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. zum Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, bei Anzeichen auf sich hochpausenden Verkarstungsphänomene des untergelagerten Muschelkalks z.B. in Form von erkennbaren Veränderungen in der ansonsten horizontalen Schichtlagerung u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

### **5.0 Grundwasserschutz**

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

### **6.0 Straßenausbauplan**

Der Straßenausbauplan ist bei der Gemeinde einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.



## **7.0 Kriminalprävention**

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Tübingen bietet eine kostenlose Sicherheitsberatung für alle künftigen Bauherren an. Polizeidirektion Reutlingen, Referat Prävention, Bismarckstraße 60, 72764 Reutlingen – Tel. 07121/942 - 1202

## **8.0 Landwirtschaft und Obstbau**

Das Baugebiet „Grubenäcker“ liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Obstanbauanlage der Obstbaugemeinschaft Nellingsheim. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann. Diese sind im Rahmen der gestzlichen Bestimmungen zu dulden.

## **9.0 Vermessungs- und Grenzzeichen**

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

## **10.0 Einbauten (Rückstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen**

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z.B. Grunddienstbarkeiten sichern.



## PFLANZLISTE

Die Pflanzliste zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen ist verbindlich. Bei abweichender Pflanzenwahl ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

<u>Obstbäume</u>	Äpfel:	Blauacher Wädenswil Börtlinger Weinapfel Gehrsers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Redfree Remo Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
	Birnen:	Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne
	Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle
<u>Weitere Laubbäume:</u>	Acer campestre Carpinus betulus	Feldahorn Hainbuche
<u>Sträucher</u>	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball

Es sind 2 x verpflanzte Gehölze zu verwenden.

Neustetten, den .....

Gunter Schmid  
Bürgermeister

Rottenburg, den .....

Fabian Gauss M.Eng.  
Stadtplaner