

**Gemeinde Neustetten  
Landkreis Tübingen**

**Bebauungsplan  
„Gärten III“**

**Verfahren nach § 13b BauGB**

in Neustetten – Gemarkung Remmingsheim

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Unterlagen für die Sitzung am 29.04.2019

Fassung vom 12.04.2019

## **I. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)**

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

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

### **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **2.1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

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

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

#### **3.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Siehe Einschrieb in der Planzeichnung.

#### **3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 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 der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

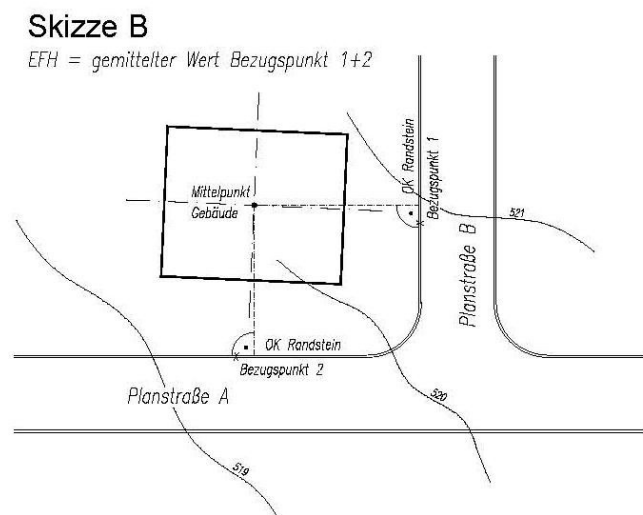
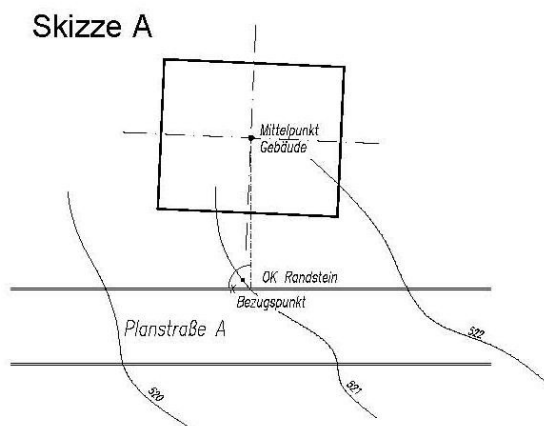
Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH (= Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Firsthöhe wird von der EFH (= Rohfußboden) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

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

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

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

Dabei darf aber die max. Gebäudegesamthöhe (Wert im Lageplan) in Bezug auf die o.g. EFH, die sich auf die Oberkante Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (Skizze A) bezieht, nicht überschritten werden.



### 4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

Es werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### 6. Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

## **7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs.5 BauNVO)**

---

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.

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

---

Je Einzelgebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern maximal 4 Wohnungen.

## **9. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 74 LBO)**

---

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

Freileitungen sind nicht zulässig.

## **10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

---

Gemäß den Eintragungen im Lageplan werden öffentliche Grünflächen (Verkehrsrün) festgesetzt.

## **11. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 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 Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. 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.

## **12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

---

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

- 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 zum 31. Oktober, durchzuführen.
- Der entfallende Habitatbaum ist durch die Anbringung von drei Höhlenbrüter-Nistkästen innerhalb des Geltungsbereiches oder in der Umgebung auszugleichen. Zum Schutz von Fledermäusen ist die Rodung dieses Höhlenbaumes auf den 15. November bis 28. Februar zu begrenzen.
- Um eine mögliche Verdrängungswirkung von Feldlerchen-Brutpaaren durch die Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein 1.500m<sup>2</sup> großer Blühstreifen auf einem geeigneten Grundstück angelegt. Die Umsetzung der Maßnahme ist mit dem Grundstückseigentümer und dem bewirtschaftenden Landwirt bereits durch einen entsprechenden Vertrag gesichert.
- Der Verlust der geschützten Feldhecke (Offenlandbiotop) wird an anderer Stelle zu 100% ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf dem Grundstück Flst. 1795 in Remmingsheim.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen usw.) auszuführen.
- Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die „Hinweise“ sind zu beachten.
- Die Lagerung von Wasser gefährdenden 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. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

---

### **13.1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

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

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

### **13.2. Anpflanzungen 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.

### **13.3. Flächen für Anpflanzungen – PFF**

Die Fläche dient der Eingrünung des östlichen Gebietsrandes zur freien Landschaft hin. Es sind 2 kleinkronige Laub- oder Obstbäume sowie 5 Sträucher zu pflanzen, hierzu zählen auch Beerensträucher.

### **14. 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 Hinweise) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

## **III. Nachrichtliche Übernahme**

### **1. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar.

Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

## **IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. 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.

### **2. 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.

### **3. Baugrund**

---

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. zum Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, bei Anzeichen auf sich hochpassende 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.

Zur Bestimmung der Deckschichtenmächtigkeit einschließlich der erforderlichen Baugrundbohrung wurde 2008 ein Baugrundgutachten erstellt. Das Gutachten diente als Grundlage für die Erschließungsmaßnahmen im Bereich Gärten I und II. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Gärten III wird ein neues Baugrundgutachten erstellt.

### **4. Grundwasserschutz**

---

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

### **5. Beseitigung von Niederschlagswasser**

---

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.



---

## 6. Baumschutz

---

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz ist zu gewährleisten.

---

## 7. Straßenausbauplan

---

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

---

## 8. Kriminalprävention

---

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Reutlingen, -Referat Prävention-, Bismarckstraße 60, 72764 Reutlingen bietet eine kostenlose Sicherheitsberatung für alle künftigen Bauherren an. Beratungstermine können unter Telefonnummer 07121/942 -1202 vereinbart werden.

---

## 9. Landwirtschaft

---

Das Baugebiet "Gärten III" liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

---

## 10. 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.

---

## 11. Einbauten (Rückenstützen 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.

## 12. Pflanzliste

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

Obstbäume:

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

Es sind 2 x verpflanzte Gehölze zu verwenden.

## 13. Naturschutz

- Beleuchtungen im Außenbereich sind auf das notwendige Minimalmaß zu reduzieren. Es sind abstrahlungsarme, insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- Größere Glasfassaden sind zu vermeiden oder durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag abzusichern. ([www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info))
- Durch Sanierungen und Bebauungen gehen kontinuierlich Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geschützter Vogel- und Fledermausarten zurück. Aus diesem Grund empfehlen wir Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel an den neuen Gebäuden oder in der direkten Umgebung vorzusehen: [www.artenschutzamhaus.de](http://www.artenschutzamhaus.de). Die Beratung zu Maßnahmen (Nisthilfen und Fledermauskästen) kann durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Tübingen erfolgen. Bei frühzeitiger Planung sind solche Maßnahmen wenig kostenintensiv und an den Gebäuden sehr unauffällig anbringbar.

**Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 12.11.2018 für die Sitzung am 26.11.2018

Geänderte Fassung vom 14.02.2019 für die Sitzung am 25.02.2019

Fassung vom 12.04.2019 für die Sitzung am 29.04.2019

**Bearbeiter:**

Jochen Schittenhelm



Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Neustetten, den .....

.....

Gunter Schmid (Bürgermeister)