

**GEMEINDE NEUSTETTEN
LANDKREIS TÜBINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
"GÄRTEN II"**

in Neustetten - Gemarkung Remmingsheim

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

28.09.2015

Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

**GEMEINDE NEUSTETTEN
Landkreis Tübingen**

**BEBAUUNGSPLAN
"GÄRTEN II"**

in Neustetten - Gemarkung Remmingsheim

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. 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) (§§ 16, 17, 19 und 20 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.

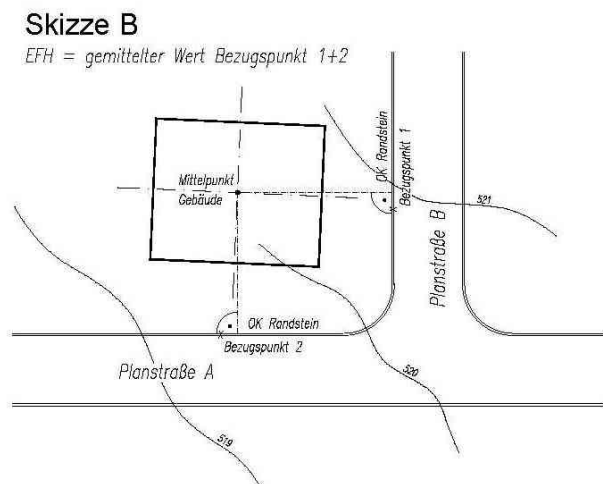
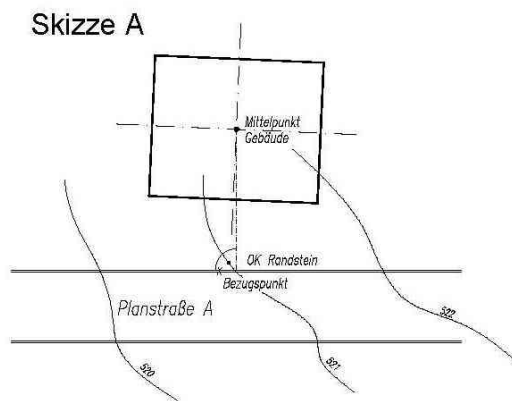
3.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 und 18 BauNVO)

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 Bezugspunkt 1 oder 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 und § 22 BauNVO)

4.1. Offene Bauweise (O)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf nicht mehr als 50 m betragen.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB und § 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 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 m³ umbauten Raum zulässig. Davon dürfen max. 20 m³ 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 Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V. mit § 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. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und 26 BauGB)**

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.

11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)****11.1. Minimierung der Versiegelung**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen usw.) auszuführen.

11.2. Bodenschutz

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.

11.3. Grundwasserschutz

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.

11.4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Zufahrten dies erfordern. Es wird empfohlen, bei der Pflanzenauswahl die unter den "Hinweisen, 8." aufgeführte Pflanzliste zu beachten.

11.5. 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.

11.6. Flächen für Anpflanzungen – PFF 1

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.

11.7. 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 8.) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

12. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN ZUR BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden.
- An geeigneter Stelle (Streuobstwiesen, Solitäräume) sind 3 spezielle Nistkästen für Spechtvögel und 2 Quartiere für Fledermäuse anzubringen, regelmäßig zu kontrollieren und im Winterhalbjahr zu säubern. Auf eine sichere und baumverträgliche Befestigung $\geq 2,5$ m Höhe sowie Ausflugöffnung in Richtung Osten ist zu achten. Die Maßnahme ist durch ortskundige Vogelschützer abzusichern. Kontakte können von der Gemeinde vermittelt werden. Nistkästen können evtl. vor Ort bzw. beim NABU Rottenburg bezogen werden.
- Die Grünflächen, die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen um die Neupflanzungen entstehen, sollen als 2-schürige Wiesen mit Abräumen des Schnittgutes bewirtschaftet werden. Dadurch kann ein Blütenreichtum gefördert werden, um Nahrungsquellen für Insekten zu bieten. Bei einer Neuanfaat ist autochthones Saatgut durch einem Heudrusch aus angrenzenden Wiesenflächen einem zertifizierten Saatgut aus regionalen Herkunftsgebieten zu bevorzugen. Andere Saatgüter sollten keine Verwendung finden. Details sind den Anlagen des Umweltberichts zu entnehmen.

13. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN

(§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen ist eine planexterne Ausgleichsmaßnahme (Umweltbericht Kapitel 5.4, Herstellung Magerweise und Streuobstpflanzung, Flurstück Nr. 1117, Gemarkung Remmingsheim) heranzuziehen.

Die Durchführung der planexternen Ausgleichsmaßnahme und das Anbringen der Nisthilfen ist durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag, zwischen der Gemeinde Neustetten und der Unteren Naturschutzbehörde, abzusichern.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Geltungsbereichs (Breite ca. 16 m) in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar. Die südlich angrenzenden sonstigen Flächen des Plangebietes liegen in der Schutzzone III B dieses Schutzgebietes.

Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

IV. HINWEISE

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 hochpausende Verkarsungsphänomene 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 ein Baugrundgutachten erstellt. Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden (hpc consult AG Rottenburg am Neckar, Gutachten zur Deckschichtenmächtigkeit, Bauvorhaben Erschließung Gärten I, 72149 Neustetten-Remmingsheim, 24.06.2008).

4. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

5. 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.

6. Kriminalprävention

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Tübingen bietet eine kostenlose Sicherheitsberatung für alle künftigen Bauherren an. Beratungstermine können unter Telefonnummer 0 70 71 – 97 28 17 1 vereinbart werden.

7. Landwirtschaft

Das Baugebiet "Gärten II" 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.

8. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Obstbäume	Äpfel:	Blauacher Wädenswil Börtlinger Weinapfel Gehrer's 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
Weitere Laubbäume:	Acer campestre Carpinus betulus	Feldahorn Hainbuche
Sträucher	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.

Aufgestellt:

Empfingen, den 18.05.2015
zuletzt geändert:
Empfingen, den 28.09.2015

Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Neustetten, den

.....
Gunter Schmid, Bürgermeister