

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Oberhausen“ 3. Änderung und Erweiterung

Gemeinde Bodelshausen, Gemarkung Oberhausen, Landkreis Tübingen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B1) vom 21.09.2021.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 21.09.2021

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planzeichnung vom 21.09.2021 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberhausen“ vom 08.04.1988 in Kraft getreten am 27.08.1988.

Der Bebauungsplan „Oberhausen“ vom 08.04.1988 in Kraft getreten am 27.08.1988 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Änderung:

- 1.4 Pflanzgebot**
Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Alter Text:

Im Bereich des im Plan festgelegten Pflanzgebotes sind standortgerechte Obstbäume (Hochstamm) anzupflanzen.

Neuer Text:

Pflanzgebot: Pflanzungen von Bäumen

Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen sind innerhalb des Geltungsbereichs vier mittel- bis großkronige Bäume festzusetzen. Bäume, die im Geltungsbereich erhalten werden, können hierbei angerechnet werden.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn *Acer campestre (auch in Sorten)*

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Obsthochstämme in Sorten	

Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Ergänzung:

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Für Neubauten ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über eine Rückhaltung (Retentionszisterne) in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Die Rückhaltung ist so auszuführen, dass nicht mehr Wasser in den Mischwasserkanal abgeleitet wird, als auf dem unbefestigten Grundstück angefallen ist. Der Nachweis ist durch einen Fachplaner zu erbringen.

Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, ist folgendes zu beachten:

- Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- Die Art und Größe der Fläche der Versickerung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen.
- Die Versickerungsmulde bzw. die Rückhaltung ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der in den Mischwasserkanal abgeleitet werden kann.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht.

1.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.7.1 Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Hausgarten

Die gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

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

Maßnahme 1: Bauzeitenregelung

Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Maßnahme 2: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind die Stellplatzbereiche von Neubauten mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen.

Maßnahme 3: Private Freiflächen (Vorgärten)

Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie müssen als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Die Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere naturnah zu gestalten und mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen und möglichst insektenfreundlich zu gestalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

1.9 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Planexterne Ausgleichsmaßnahme E1-

Ackerrandstreifen, Blühstreifen auf Flurstück 2534

Auf Flurstück 2534 soll das Nahrungsangebot für Insekten und Felsvögel verbessert werden. Die Ackerrandstreifen können entweder als Schwarzbrache oder als Blühstreifen angelegt werden. Die Streifen sollen eine Breite von min. 10 m aufweisen. Auf den Streifen sind weder Dünger noch Pflanzenschutzmittel einzusetzen.

Bei der Schwarzbrache ist nach der Ernte keine Bearbeitung der Fläche durchzuführen. Im Folgejahr ist eine Selbstbegrünung bis zum 15.11. des Jahres zu dulden. In dieser Zeit sind keine Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen durchzuführen. Beim Aufkommen von Problemunkräutern ist jedoch ein Schröpfschnitt vor der Blüte zulässig.

Sollen Blühstreifen zum Einsatz kommen, erfolgt im Spätsommer/Herbst ein Umbruch der Fläche bis spätestens 31.10. Im darauffolgenden Frühjahr wird eine Blühstreifenmischung bis spätestens 31.03. angesät (Anlage 2- zum Umweltbericht). Ab dem 15.11. können diese Blühstreifen alle 3 Jahre wieder umgebrochen werden.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Oberhausen“ 3. Änderung und Erweiterung

Gemeinde Bodelshausen, Gemarkung Oberhausen, Landkreis Tübingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B2.) vom 21.09.2021.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 21.09.2021

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (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 vom 21.09.2021 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberhausen“ vom 08.04.1988 in Kraft getreten am 27.08.1988 mit der 1. Änderung in Kraft getreten am 15.11.2003 und der 2. Änderung in Kraft getreten am 17.02.2011.

Reutlingen, den 21.09.2021

Bodelshausen, den 21.09.2021

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

Uwe Ganzenmüller
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Oberhausen“ 3. Änderung und Erweiterung 2. Örtliche Bauvorschriften „Oberhausen“ 3. Änderung und Erweiterung

Gemeinde Bodelshausen, Gemarkung Oberhausen, Landkreis Tübingen

Aufstellungsbeschluss

21.09.2021

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung Bürger

Frühzeitige Beteiligung
Träger öffentlicher Belange

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Bodelshausen, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Bodelshausen, den _____

Bürgermeister