



# **GEMEINDE GOMARINGEN**

**LANDKREIS TÜBINGEN**

**GEMARKUNG GOMARINGEN**

## **Textteil zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Heckberg" (ehemalige Bezeichnung "Südöstlich der Albert- Schweitzer-Straße")**

**gem. § 8 III S.1 BauGB (Parallelverfahren)**

**Stand Satzung: 26. Februar 2019**

# INHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.3 Bauweise
  - 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
  - 1.5 Nebenanlagen
  - 1.6 Anzahl der Wohneinheiten
  - 1.7 Garagen und Stellplätze
  - 1.8 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 1.9 Sichtfelder
  - 1.10 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
  - 1.11 Versorgungsflächen
  - 1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
  - 1.13 Leitungsrechte
  - 1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 1.15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 1.16 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen
  
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HECKBERG"
  - 2.1 Dächer
  - 2.2 Fassadengestaltung
  - 2.3 Garagen und überdachte Stellplätze
  - 2.4 Standplätze für Abfallbehälter
  - 2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen
  - 2.6 Werbeanlagen
  - 2.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen
  - 2.8 Antennen
  - 2.9 Anzahl der Stellplätze
  - 2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

- 3. HINWEISE
  - 3.1 Denkmalschutz
  - 3.2 Baugrund / Hydrologie
  - 3.3 Wasserrecht
  - 3.4 Boden- und Grundwasserschutz
  - 3.5 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung
  - 3.6 Erschließungsarbeiten und Baufeldfreimachung
  - 3.7 Hebeanlagen
  
- 4. ALLGEMEIN
  - 4.1 Ordnungswidrigkeiten
  - 4.2 Rechtsüberleitungen
  
- 5. RECHTSGRUNDLAGEN

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §1 - 15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften bis maximal insgesamt 120 m<sup>2</sup> gastronomische Nutzfläche (Gasträume und Außenbereiche)

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

#### 1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil

#### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil:

- TH<sub>max.</sub> = maximal zulässige Traufhöhe
- FH<sub>max.</sub> = maximal zulässige Firsthöhe
- GH<sub>max.</sub> = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Plan festgelegten Bezugshöhen.

(Hinweis: bei den definierten Bezugshöhen handelt es sich nicht um die Erdgeschossfußbodenhöhen.)

Die im Planteil eingetragenen Traufhöhen, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, dürfen auf mindestens 65 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschritten werden.

Die im Planteil eingetragenen Firsthöhen (FH) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

Die im Planteil eingetragenen Gebäudehöhen (GH) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika dürfen nicht überschritten werden.

### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten

a = abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO), im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung der jeweiligen Hausformen auf max. 22,0 m

 = offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO), jedoch nur Einzelhausbebauung zulässig

#### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Firstrichtung der Gebäude mit Sattel- und Pulldach ist entsprechend der Pfeilrichtung im Plan anzuordnen.

Geringfügige Abweichungen von diesen Festsetzungen sind bis max. 10° sind zulässig.

#### **1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Wohnen dienen.

Zulässig sind z. B. Pergolen, offene Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen usw. sowie maximal 1 Geräte- / Gewächshaus bis 30 m<sup>3</sup> je Grundstücksfläche.

Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Müllboxen oder vergleichbare Einrichtungen zur Unterbringung von Müllbehältern sind davon ausgenommen, sofern sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Nebenanlagen dürfen dabei die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtverhältnisse nicht einschränken.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

#### **1.6 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Heckberg" mit 5 Wohneinheiten festgesetzt.

#### **1.7 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)**

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bzw. nur dort, wo sie durch das Planzeichen GA ausgewiesen sind.

Bei Garagen ist, sofern sie nicht im Hauptgebäude integriert sind, im Zufahrtsbereich ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stützen und die Vorderseiten der Dachkonstruktion von überdachten (Carports) Stellplätzen müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Tiefgaragen und ihre notwendigen Erschließungselemente sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.8 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Bau-grenzen im zeich-

nerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.9 Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)**

Im Planteil sind die richtliniengerechten Sichtfelder (RAS-K-1) an der geplanten Einmündung der Öschinger Straße und der Erschließungselemente des Quartiers "Heckberg" in die Albert-Schweitzer-Straße dargestellt, die entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe zwingend dauerhaft von Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten sind.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb aller richtliniengerechten Sichtfelder von Einmündungen möglich.

Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken (Anfahrtsicht).

### **1.10 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Straßenflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsflächen mit höhengleichem Ausbau
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftswege
- öffentliche Stellplätze (P), Pflanzflächen, Baumstandorte
- Verkehrsgrünflächen i.S. § 127 (3) BauGB

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

### **1.11 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche (ca. 5,0 x 6,0 m) dient der Unterbringung von Anlagen zur Versorgung des Gebiets (Umspannstation).

### **1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)**

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden.

Stützfundamente, die beim Straßenbau erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

### **1.13 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR) gilt zugunsten der Gemeinde Gomaringen und dient der Abführung des anfallenden unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers aus dem angrenzenden Landschaftsraum.

Der Schutzstreifen darf auf seiner im Planteil eingetragenen Breite von 3,0 m (jeweils 1,50 m rechts und links der Kanalachse bzw. der eingetragenen Flurstücksgrenzen) überbaut werden, wenn gewährleistet ist, dass der Kanal jederzeit und ohne Aufwand freigelegt werden kann.

### **1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 20, Nr. 25a BauGB)**

Auf der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche ist ein Entwässerungsgraben zur Abführung des unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers aus dem unmittelbar angrenzenden Hangbereich / Landschaftsraum anzulegen.

Zur Einbindung des geplanten Baugebiets in die Landschaft sind darüber hinaus auf dieser Fläche im Südosten des Gebiets Streuobstbäume zu pflanzen.

Hierfür sind die Baumarten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Kultur-Apfel (auch in Sorten)	Malus domestica (auch in Sorten)
Kultur-Birne (auch in Sorten)	Pyrus communis (auch in Sorten)
Kirsche (auch in Sorten)	Prunus avium (auch in Sorten)
Eberesche	Sorbus aucuparia

Der Unterwuchs ist als Grünland mit zwei- bis dreischüriger Mahd zu nutzen und kann ggf. in die angrenzende Grünlandnutzung integriert werden. Das Schnittgut ist abzufahren.

Eine dauerhafte Pflege des Baumbestandes und des Unterwuchses ist zu gewährleisten.

### **1.15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

#### **1.15.1 Pflanzgebote – Öffentliche Flächen**

PFG1 Zur Einbindung des Wohngebietes in das Ortsbild und zur Durchgrünung des Quartiers ist an den im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot 1 (PFG1) gekennzeichneten Stellen jeweils ein stand-ortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Von den festgesetzten Standorten kann aus technischen Gründen (z.B. Zufahrten, Leitungen) um bis zu 3 m abgewichen werden.

Es sind Bäume der Pflanzliste 1 zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> einzuplanen.

Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

#### **1.15.2 Pflanzgebote – Flächen**

PFG2 Auf den privaten Bauflächen ist je Baugrundstück ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

In den am Ortsrand gelegenen Grundstücken ist der Baum innerhalb den im zeichnerischen Teil mit "Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Flächen" gekennzeichneten Bereich zu pflanzen.

Bei den weiteren Grundstücken ist der Standort der Bäume innerhalb des Grundstücks variabel.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen (§ 9 (1) BauGB). Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist unzulässig.

### 1.15.3 Pflanzenlisten

#### **Pflanzliste 1:**

Spitzahorn	Acer platanoides (auch in Sorten)
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata (auch in Sorten)

#### **Pflanzliste 2:**

Feldahorn	Acer campestre (auch in Sorten)
Vogelkirsche	Prunus avium (auch in Sorten)
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winterlinde ‚Rancho‘	Tilia cordata ‚Rancho‘
Obstbäume als Hochstamm	

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm, Obstbäume mit 10 – 12 cm zu pflanzen.

### **1.16 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**

Dem Bebauungsplan "Südöstlich Heckberg" werden nachfolgende gebietsexternen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

#### 1.16.1 Errichtung von Totholzpyramiden

Aus den im Zuge der Baufeldfreimachung gerodeten Habitatbäume sind auf dem Flurstück 7419/1 innerhalb der geplanten Streuobstpflanzung an einem besonnten Ort mehrere Totholzpyramiden zu errichten und die Standfestigkeit mit entsprechenden Maßnahmen zu sichern.

Hierfür sind die Baumtorsi teilweise in den Boden einzugraben und die Wuchsrichtung der Bäume ist zu beachten.

Bestehende Höhlen werden vor der Fällung verschlossen, sodass während des Transports und der Errichtung kein Mulm herausfallen kann.

Die Lage innerhalb der Pflanzung ist variabel, der Bereich sollte jedoch aus Gründen der Standsicherheit durch Zäunung von der Beweidung ausgeschlossen werden.

Die Totholzpyramiden sind bis zum natürlichen Verfall zu erhalten und die Besonnung durch das regelmäßige Freihalten von Gehölzsukzession zu gewährleisten.

Bei Schnittmaßnahmen der umgebenden Streuobstwiesen anfallende absterbende oder kranke Starkäste von Birnbäumen können auch nachträglich noch an der Pyramide aufgestellt werden.

#### 1.16.2 Ausbringen von Nist- und Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind in den an das Baugebiet angrenzenden Streuobstwiesen je gerodetem Höhlenbaum zwei Vogelnistkästen für höhlenbrütende Arten, insgesamt 6 Stück, auszubringen.

Des Weiteren sind je gefällttem Höhlenbaum innerhalb des Baugebiets sowie je potenziell als Quartier geeigneten Habitatbaum im Umkreis von 50 m um das Baugebiet fünf Fledermausquartiere auszubringen.

Die insgesamt 100 Kästen können im Umkreis von 1.000 m zum Eingriffsbereich in den bestehenden Streuobstwiesen oder am Waldrand ausgebracht werden.

Es sind überwiegend Rundkästen zu verwenden. Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein Monitoring des Fledermausvorkommens zu belegen.

Die Wartung und jährliche Reinigung der Nist- und Quartierhilfen ist für mindestens 25 Jahre zu gewährleisten.

#### 1.16.3 Oberbodenauftrag (Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Der im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen anfallende Oberboden im Umfang von ca. 645 m<sup>3</sup> ist auf dem planexternen Flurstück 866 (Gemarkung 7541 Stockach) mit einer Mächtigkeit von ca. 20 cm auf einer Fläche von ca. 3 235 m<sup>2</sup> wieder aufzutragen.

Der bei den Erschließungsarbeiten anfallende Oberboden ist fachgerecht und getrennt von sonstigem Bodenaushub abzutragen und möglichst ohne Zwischenlagerung zur Maßnahmenfläche zu transportieren. Dort ist er unmittelbar auszubringen. Für den Oberbodenauftrag ist bei der zuständigen Behörde eine Auffüllgenehmigung zu beantragen.

Der Boden im Bereich der Erschließungsstraßen weist überwiegend eine mittlere oder hohe Bedeutung (Bewertungsklassen 2 und 3) in den Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ auf.

Die Funktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ ist meist von hoher Bedeutung (Bewertungsklasse 3).

Als Filter- und Puffer für Schadstoffe besitzen die Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (Bewertungsklasse 2,5).

Die geplante Bodenauftragsfläche des Flurstücks 866 wird als Acker bewirtschaftet. Der Boden hat nach Angaben der Bodenschätzungsdaten des LGRB (2010b) in der Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ eine mittlere Bedeutung (Bewertungsstufe 2), und als Sonderstandort für die naturnahe Vegetation wurden er nicht mit einer hohen oder sehr hohen Bedeutung bewertet.

Das Flurstück ist somit für eine Aufwertung geeignet. Das Flurstück für den Bodenauftrag befindet sich im Besitz der Gemeinde Gomaringen.

#### 1.16.4 Neupflanzung einer Streuobstwiese

Als Ausgleich für den Verlust von Jagdgebieten von Fledermäusen ist auf einer Teilfläche des Flurstücks 7419/1 eine Streuobstwiese anzulegen.

Es sind hochstämmige Obstbäume, vorrangig Apfelbäume zu pflanzen, vereinzelt können auch weitere Obstsorten wie z.B. Birne, Kirsche, Zwetschge oder Wildobst beige-mischt werden.

Eine dauerhafte Pflege der Obstgehölze und des Unterwuchses ist zu gewährleisten. Die Lage der Pflanzung ist in Anlage U3 Plan 2 zum Umweltbericht und Grünordnungsplan des Büros Menz Umweltplanung vom 14.11.2016 dargestellt.

Die Maßnahmenfläche liegt innerhalb eines Suchraums für den Biotopverbund mittlerer Standorte und dient somit zugleich der Vernetzung von Biotopen.

1.16.5 Extensivierung von Grünland mit dem Zieltyp „Magerwiese mittlerer Standorte“  
Auf dem Flurstück 7609/1 wird eine Magerwiese mittlerer Standorte entwickelt. Bei der Fläche handelt es sich um eine Fettwiese mittlerer Standorte mit durchschnittlichem Artenvorkommen. Die grabenbegleitende Hochstaudenflur im Norden des Grundstücks wird von der Maßnahme ausgenommen.

Im Rahmen der Extensivierung wird die Nutzung auf eine 1-2 schürige Mahd ab Anfang Juni begrenzt. Zur Aushagerung ist in den ersten Jahren je nach Aufwuchs eine häufigere Mahd sinnvoll.

Eine angepasste Erhaltungsdüngung (max. 100 dt/ha Festmist oder 20 m<sup>3</sup>/ha Gülle oder mineralischer Dünger 35 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>/ha und 120 kg K<sub>2</sub>O/ha, kein mineralischer Stickstoff) alle 2 Jahre ist nach der Aushagerungsphase möglich. Die Lage der Maßnahme ist Anlage U3 Plan 2 zum Umweltbericht und Grünordnungsplan des Büros Menz Umweltplanung vom 14.11.2016 zu entnehmen.

1.16.6 Wiederherstellung der Durchgängigkeit am Erdmannsbach  
Die Durchgängigkeit des Erdmannsbachs ist von seiner Mündung in die Wiesaz bis zum Ortsausgang Gomaringen durch zahlreiche kleine Sohlschwellen insbesondere für Kleinstlebewesen und schwimmschwache Fischarten wie bspw. die Groppe stark eingeschränkt.

Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen sollen diese Wanderungshindernisse nun beseitigt werden (zur Lage vgl. Anlage U3, Plan 2 zum Umweltbericht und Grünordnungsplan des Büros Menz Umweltplanung vom 14.11.2016)

Insgesamt sollen 23 Sohlschwellen sowie ein ehemaliges Wehr auf einer Fließstrecke von ca. 800 m durch Anschüttungen bzw. Rampen unterhalb des Hindernisses durchgängig gestaltet werden.

Die Hindernisse besitzen Höhen zwischen 10 und 60 cm. Im Bereich des Wehres werden zudem bestehende Sohl- und Uferbefestigungen abgerissen.

Ein Abriss der Sohlschwellen ist aufgrund der dann zu vermutenden Sohlerosion nicht vorgesehen. Die Lage der Maßnahme ist Anlage 3 Plan 2 zum Umweltbericht und Grünordnungsplan des Büros Menz Umweltplanung vom 14.11.2016 zu entnehmen.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HECKBERG"**

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr.1 LBO)**

#### **2.1.1 Dachform**

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)

ZD = Zeltdach (vierseitig gleich geneigtes Dach)  
PD = Pultdach (einseitig geneigtes Dach)  
FD = Flachdach

### 2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Plan entsprechend auszuführen:

Satteldach = 25° – 45°  
Zeltdach = 5° – 20°  
Pultdach = 5° – 20°  
Flachdach = 0° – 5°

Für Dachneigungen bis zu 5° sind dauerhaft extensive Dacheingrünungen vorzusehen.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

### 2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung bei Satteldächern sind nur einfarbige Ziegel oder ziegelförmige Dachsteine in Rot bis Dunkelbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig.

Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dacheingrünungen.

### 2.1.4 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchhaus) darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten. Der Abstand zu Traufkante und First muss in der Dachschräge gemessen mindestens 0,60 m betragen.

Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 m betragen.

Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen.

Energiegewinnungsanlagen auf geneigten Dächern sind zulässig, wenn sie sich baulich in die jeweilige Dachfläche integrieren.

### 2.1.5 Dacheinschnitte

Für Dacheinschnitte gilt ein Mindestabstand zu Traufe und First von 1,0 m und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 1,00 m.

Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 30 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

## **2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen sich jedoch baulich in die Fassade integrieren.

## **2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Garagen sind mit Satteldach mit mind. 25° Dachneigung sowie als Pultdach mit 5° bis 15° Dachneigung zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze mit geringerer Dachneigung sind als extensiv begrünte oder erdüberdeckte Garagen auszuführen.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

## **2.4 Standplätze für Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

## **2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche offenen privaten Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen und möglichst in angrenzende Grünflächen zu entwässern..

## **2.6 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Die Fläche der Werbeanlage darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche der Werbeanlage pro Gebäude von 2,0 m<sup>2</sup> darf dabei nicht überschritten werden.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

## **2.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen der Flurstücke in Form von baulichen Maßnahmen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Sockelmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedungen von 0,80 m darf dabei nicht überschritten werden.

Stützmauern innerhalb der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Außerhalb der Gebäude sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m auszuführen sowie als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### **2.8 Antennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude sind nur eine Außenantenne und ein Parabolspiegel zulässig.

Parabolspiegel sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig. Die Farbe ist zum Haus bzw. Dach hin abzustimmen.

### **2.9 Anzahl der Stellplätze** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der für Wohnungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Heckberg" erforderlichen Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

- Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze / pro Wohnung
- Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung

0,5-Werte müssen aufgerundet werden. Ausnahmsweise kann von den aufgeführten Werten abgewichen werden, wenn der Grundstückszuschnitt dies erfordert.

Darüber hinaus gelten die Ausnahmeregelungen gemäß § 37 LBO.

### **2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 55 (2) WG)

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser von

- Dachflächen
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich und handwerklich genutzten Flächen
- Erschließungsflächen und Erschließungsstraßen mit Ausnahme des relevanten Teilabschnitts der Öschinger Straße

innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Heckberg" ist in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Die Erlaubnisfreiheit der Ableitung gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Dächern.

Je Grundstück ist darüber hinaus mindestens eine Zisterne mit jeweils mindestens 3 m<sup>3</sup> Speichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.

Es sind dabei Retentions-Zisternen mit Drosselabfluss von 0,25 l/s vorzusehen.

Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht.

Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkWV 2001 und den Bestimmungen der DIN 1989-1 auszuführen.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) TrinkWV 2001 ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 (1) TrinkWV).

### **3. HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Werden bei Erdarbeiten Funde angetroffen (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde entdeckt (z. B. Mauern, Gruben, Gräber, Brandschichten), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart und die Gemeinde Gomaringen unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind zur sachgerechten Begutachtung mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige unverändert im Boden zu belassen bzw. in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 27 Denkmalschutzgesetz und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

#### **3.2 Baugrund / Hydrologie**

Die im Planungsgebiet anstehenden Gesteine neigen zu rutschen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von einer Versickerung Abstand genommen werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der

Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen in Baden-Württemberg im Maßstab M 1:350.000 liegt Gomaringen in der seismischen Zone 3.

Die konstruktiven Anforderungen der DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten" sind daher zu beachten.

### **3.3 Wasserrecht (§ 37 (4) WG)**

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Tübingen als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

### **3.4 Boden- und Grundwasserschutz**

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den Boden- und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

#### **3.4.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten**

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
- Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl  $I_c \geq 1$ ), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

#### **3.4.2 Schonung von Grünflächen**

Bereiche späterer Grünflächen sind, soweit möglich, vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

### 3.4.3 Verwertung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet, das Landratsamt Tübingen – Umweltschutzamt zu unterrichten.

Das Umweltschutzamt kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachtes auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

### 3.4.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behälter aufzustellen

## 3.5 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen (Straßen, Wege, etc.) sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind asymmetrische Planflächenstrahler mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden.

Es ist dabei auf eine gezielte Ausleuchtung der zu beleuchtenden Fläche zu achten, eine direkte Abstrahlung in den Himmel oder die angrenzenden Streuobstwiesen darf nicht erfolgen.

## 3.6 Erschließungsarbeiten und Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Rodungsarbeiten von Gehölzen / Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Fortpflanzungszeit / Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen vom 01. Oktober bis 28 / 29. Februar durchzuführen (vgl. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG).

Alternativ kann die Fällung der Bäume ab dem 1. Oktober nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchgeführt werden.

Die Fällung ist in diesem Fall unmittelbar nach der Inspektion durchzuführen oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass freigegebene Bäume bis zur Fällung nicht wiederbesiedelt werden.

### **3.7 Hebeanlagen**

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Neubebauung sind auf Grund der Lage des bestehenden Entwässerungskanalsystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

## **4. ALLGEMEIN**

### **4.1 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

### **4.2 Rechtsüberleitungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Heckberg" und den örtlichen Bauvorschriften "Heckberg" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

## **5. RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

BauNVO = Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S.1057).

LBO = Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

PlanzV90 = Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).