

GEMEINDE TANNHEIM



Bebauungsplan:

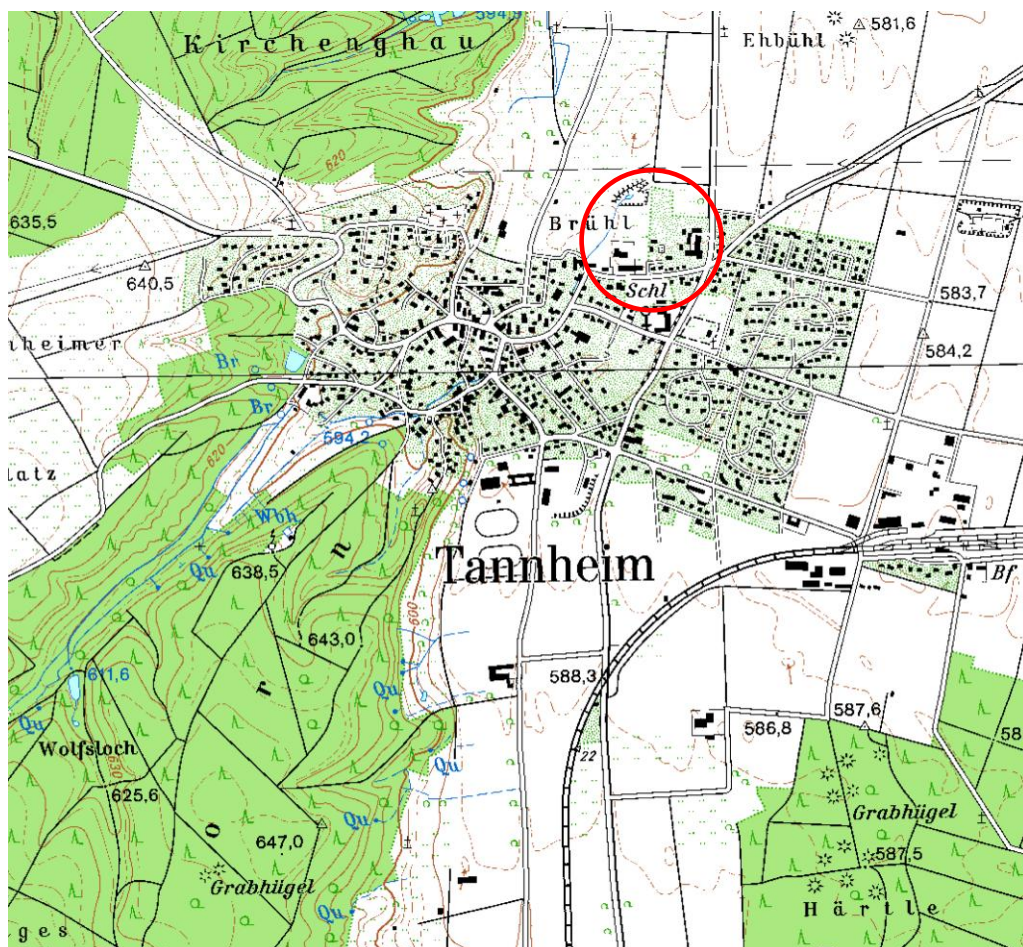
„an der Ulmer Straße“

Fassung vom: 15.10.2013

TEIL I: SATZUNG

Über den Bebauungsplan „An der Ulmer Straße“

- zum Satzungsbeschluss -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 22.07.2011
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 07.10.2013 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil Maßstab 1:500 A 2- Format in der Fassung vom 07.10.2013
- Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.10.2013
- Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.10.2013
- Umweltbericht in der Fassung vom 15.10.2013

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplans zuwiderhandelt

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „an der Ulmer Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Plans aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den

.....
Thomas Wonhas. Bürgermeister

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „An der Ulmer Straße“

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

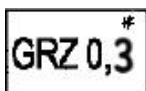
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
1.1	allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
1.1.1	Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 4 (2)	BauNVO
1.1.2	Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: - Schank- und Speisewirtschaften	§ 1 (5)	BauNVO
1.1.3	Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen. werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.	§ 1 (6) 1	BauNVO

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	--

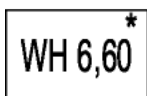
Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m über EFH
- 4 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über EFH
- 5 – Bauweise

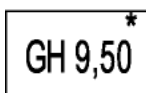
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 (* Zahlenwerte sind nur Beispiele)



2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO
 § 19 (4) BauNVO



2.2 Höchstzulässige Wandhöhe in m über EFH § 16 (2) 4 BauNVO
 § 18 (1) BauNVO
 Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen WH ist der Schnittpunkt der Außenwand bis OK Dachhaut.



2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe in über EFH § 16 (2) 4 BauNVO
 § 18 (1) BauNVO
 Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen GH ist beim Satteldach oder geneigtem Dach OK Firstziegel bzw. Dachhaut.

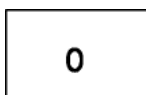
3. Höhenlage der Verkehrsflächen und Gebäude § 9 (2) BauGB



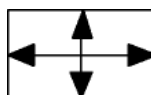
3.1 Die Baugrundstücke und die Gebäude sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen anzugleichen. Für Wand- und Gebäudehöhen gilt als Bezugshöhe die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die zulässige EFH wird auf max. 0,25 m über Oberkante Erschließungsstraße festgelegt. Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Grundstücks auf der Erschließungsseite. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Erschließungsstraße ist von einem Mittelwert auszugehen. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugshöhe die Straßenhöhe an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Doppelhäuser sind bezüglich der EFH auf ein Niveau zu nehmen.

4. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB



4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



4.2 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäudeorientierung § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäudeorientierung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäudeorientierung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB



5.1 Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO
- offene Stellplätze,

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Breitbandverkabelung sowie die Errichtung die der Versorgung mit elektrischer Energie dienenden Niederspannungskabelleitungen und die notwendigen Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.

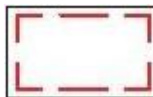
6. öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.



6.1 Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie



7. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Garagen und Carports sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

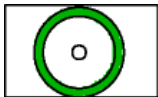
8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke, entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden sind:

- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungneigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

- 9. Flächen für Nebenanlagen** § 9 (1) 4 BauGB
 Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind allgemein zulässig. Nicht zulässig sind:
- Windkraftanlagen
- 10. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** § 9 (1) 13 BauGB
 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen**
- § 9 (1) 20 BauGB
 - § 9 (1) 25 BauGB
 - § 9 (1) 15 BauGB
 - § 1a BauGB
- 11.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20 BauGB



- 11.1.1 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

Entlang der Ulmer Straße werden großkronige Laubbäume gepflanzt. Als Baumarten sind Bäume aus der Pflanzliste festgesetzt. Im übrigen Plangebiet sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer mindestens zwei Hochstämmige Laub- oder Obstbäume als Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf diese Verpflichtung hat der Erschließungsträger in den Grundstückskaufverträgen hinzuweisen.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

- 11.1.2 Sonstige Minimierungsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB

- Eine Reduzierung von Erdmassenbewegungen ist prinzipiell anzustreben,
- Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Plangebiet, wie vorgesehen, wiederverwertet werden (Massenausgleich),
- Auf Untergrundverdichtungen innerhalb des Baugrundstückes ist soweit als möglich zu verzichten,

- Stellplätze, Zufahrten und Zuwege innerhalb der Baugrundstücke sollten nach Möglichkeit mit offenporigen Belägen gestaltet werden, z.B. Schotterrassen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.,
- Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über
- Versickerungsmulden, die vom Grundstückseigentümer
- auf dem Baugrundstück entsprechend Systemskizze
- anzulegen sind. Der Notüberlauf erfolgt in den
- Mischwasserkanal.
- Verschmutztes Oberflächenwasser von Straßenflächen und privaten Verkehrsflächen wird an den Mischkanal angeschlossen,
- Beleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl

nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchten (Full- cut-off-Leuchten) zu verwenden. Als Lampen sind LED-Lampen mit warmweißen Licht (<3.000 Kelvin) zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m nicht überschreiten. Die insektenfreundliche Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.

11.2 Pflanzliste 1

Für die Pflanzungen im Plangebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 20 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

- Pro Grundstück ist mindestens 2 Laubbäume aus der u.g. Pflanzliste (Wuchsklasse 1 oder 2) zu pflanzen.

- Die Pflanzung von immergrünen Hecken ist nur bei Verwendung von Eiben (*Taxus baccata*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) zulässig.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*

Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*

Sand-Birke - *Betula pendula* (nicht am Straßenrand)

Buche – *Fagus sylvatica* (nicht am Straßenrand)

Walnussbaum - *Juglans regia* (nicht am Straßenrand)

Stiel-Eiche - *Quercus robur* (nicht am Straßenrand)

Winter-Linde - *Tilia cordata*

Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*

Berg-Ulme – *Ulmus glabra* (nicht am Straßenrand)

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn - *Acer campestre*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Vogel-Kirsche - *Prunus avium*

Trauben-Kirsche - *Prunus padus*

Vogelbeere – *Sorbus aucuparia*

Sträucher

Berberitze - *Berberis vulgaris*

Kornelkirsche - *Cornus mas*

Gewöhnlicher Hasel - *Corylus avellana*

Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*

Gewöhnlicher Liguster - *Ligustrum vulgare*

Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*

Schlehe - *Prunus spinosa*

Echter Kreuzdorn - *Rhamnus cathartica*

Echter Faulbaum - *Rhamnus frangula*

Wilde Stachelbeere - *Ribes uva-crispa*

Kriech-Rose - *Rosa arvensis*

Hunds-Rose - *Rosa canina*

Wein-Rose - *Rosa rubiginosa*

Apfel-Rose - *Rosa villosa*

Purpur-Weide - *Salix purpurea*

Roter Holunder - *Sambucus racemosa*

Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*

Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*

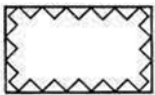


12. Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte (GR-FR-LR)

§ 9 (1) 21 BauGB

LR - RW Leitungsrecht elektrische Versorgung
oder Abwasser für Anlieger

Die mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Leitungen dürfen durch Pflanzungen nicht beeinträchtigen werden.



13. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen zwischen 0,80 m und 2,20 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.



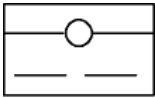
14. Planbereich

§ 9 (7) BauGB

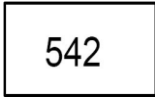
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes

I.3 Hinweise

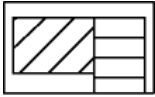
1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



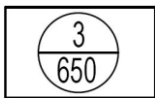
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern



vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Kennziffer geplanter Grundstücke

2. Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Bandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

4. Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist, soweit möglich im Plangebiet zu verwerten.

5. Regenwasser

- Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig,

6. Immissionen

Im Westen des Plangebiets (ca. 100 m) liegt ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb.

Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen zu dulden sind, die der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft entsprechen.

Dies betrifft z.B. Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen, aber

auch kurzzeitig erhöhte Geruchsbeeinträchtigungen während der Gülleausbringungszeiten. Dies gilt entsprechend für zeitlich begrenzte Immissionen (z.B. Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä.) aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, die aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern des Plangebiets hinzunehmen sind.

7. Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Illertal gesamt. Bei allen Maßnahmen sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten. Bei Geothermie-Bohrungen darf nur Wasser als Trägermedium eingesetzt werden.

8. Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1912", abgekürzt „DHHN 12“ (Angaben in m über Normal Null).

9. Solaranlagen

Photovoltaik- und Solaranlagen sind so zu montieren, dass eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über den Fahrbahnen von Tiberiusweg und L 260 ausgeschlossen ist.

I.4 Anlagen zum Bebauungsplan

1. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.10.2013
2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.10.2013

Beschluss durch den Gemeinderat:
Tannheim, den

.....
Thomas Wonhas, Bürgermeister