

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Bebauungsplan „Lehräcker / Kirchstraße“

Gemeinde Dettenhausen

Landkreis Tübingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

TH (Traufhöhe) max.: 6,50 m

FH (Firsthöhe) max.: 9,00 m

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

o = offene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

a = abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes auf 18,00 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser -

1.3.1 Als Ausnahme zulässige Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)

Aus besonderen topographischen Gründen können Gebäude, abweichend von den Bestimmungen der Landesbauordnung, als Ausnahme dann als Grenzbau zugelassen werden, wenn sie eine Grenzwandlänge von 8,50 m und eine sichtbare Grenzwandfläche von 35 m² nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Grenzwand wird auf maximal 3,00 m ab der Rohfußbodenhöhe festgelegt.

In diesen Gebäuden sind innerhalb des einzuhaltenden gesetzlichen Grenzabstandes als Nutzungen nur Garagen zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40m³ umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen dienen als Standort für straßenbegleitende Bäume. Sie sind als Grünflächen anzulegen und mit Bäumen wie in der Planzeichnung festgesetzt zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

1.9.1 Planinterne Maßnahmen

Maßnahme 1: Zisternen

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist einer abwirtschaftbaren Regenwasserzisterne auf dem jeweiligen Grundstück zuzuführen. Die Zisternen sind spätestens im Rahmen der Bebauung des Grundstücks zu erstellen.

Das Retentionsvolumen der Zisterne muss auf mindestens 2,10 m³ pro 100 m² befestigte Fläche bemessen sein. Das Rückhaltevolumen muss mit einer Drosselung von 0,1 l/s bezogen auf 100 m² befestigter Fläche abgewirtschaftet werden. Die Abwirtschaftung hat über den Regenwasserkanal zu erfolgen. Für Notfälle oder kurzfristig aufeinanderfolgende Regenereignisse ist die Zisterne mit einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal zu versehen.

Unterhalb des Rückhaltevolumens kann vom Grundstücksbesitzer zusätzlich ein Nutzvolumen für die Speicherung von Brauchwasser angelegt werden. Dieses Volumen kann nicht auf das Rückhaltevolumen angerechnet werden.

1.9.2 Planexterne Maßnahmen

Entsprechend dem Umweltbericht besteht ein Gesamtdefizit von 240.262 Ökopunkten, der außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Ersatzmaßnahme 1: Förderung von Lebensstätten des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind, zur Vermeidung von Tötungsrisiken gem. §44 BNatSchG während der Baumaßnahmen, in der Vegetationsperiode vor Baubeginn eine erste Mahd vor Beginn der Falter-Flugzeiten und dann in kürzerem Abstand während der gesamten Flugzeit vorzusehen, sodass keine Wiesenknopf-Pflanzen zur Blüte kommen.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine offene Wiesenfläche als Lebensstätte für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*, *M. nausithous*) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Entwicklungsziel ist die Etablierung eines den Lebensraumbedürfnissen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings angepassten Mahdregimes. Für die Ausgleichsmaßnahme geeignet sind die als Wiesen genutzten Teile der Grundstücke, nicht die mit Wald bestandenen Teile.

Folgende Bewirtschaftungsauflagen zur Entwicklung und Optimierung der Lebensstätte für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*, *M. nauthisos*) sind zwingend einzuhalten:

- a. Der erste Schnitt der Wiesen ist zwischen dem 20. Mai und dem 10. Juni durchzuführen. Das anfallende Schnittgut ist abzuräumen.
- b. Im Zeitraum vom 11. Juni bis 31. August sind Bewirtschaftungsmaßnahmen auf den Flächen untersagt.
- c. Ab dem 1. September ist eine zweite Mahd mit Abräumen durchzuführen.
- d. Auf den Flächen finden keine Aufforstungen, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen oder sonstige Geländeänderungen statt.
- e. Es wird kein Klärschlamm ausgebracht.
- f. Die Düngung der Fläche ist untersagt. Festmist-Düngung kann in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Tübingen im Bedarfsfall als Erhaltungsdüngung festgelegt werden.
- g. Sollte die Maßnahme nicht entsprechend der vorgenannten Auflagen umgesetzt werden können, so ist die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Tübingen unverzüglich zu informieren.

Der Erfolg der Maßnahme muss durch ein Monitoring belegt werden. Während der ersten 5 Jahre nach Durchführung der Maßnahme sind Bestandserhebungen durch fachkundige Gutachter durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Tübingen abzustimmen. Sollte sich nach 5 Jahren kein stabiles Vorkommen der beiden Schmetterlingsarten eingestellt haben, wird eine Problemanalyse durch einen Fachgutachter erforderlich. Sollte sich der Erfolg der Maßnahme nicht einstellen, sind die Maßnahmen der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge auf besser geeigneten Flächen umzusetzen.

Ersatzmaßnahme 2: Erweiterung des Brutplatzangebotes für die Goldammer und weitere Hecken- und Gehölzbrüter

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind im Zuge der Aufweitung und Renaturierung des auf dem Flst. 1831 gelegenen Gewässerlaufs standortgerechte Sträucher entsprechend der Pflanzliste in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nach Erreichen von einer Höhe von max. 2,50 m bis 3,00 m sind die Gehölze regelmäßig abschnittsweise auf Stock zu setzen. Die Flächen entlang des Grabens sind als Rohbodenstandorte auszubilden und der Entwicklung von Ruderalfluren dienen.

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Straßenbaum

An den öffentlichen Parkplätzen sind mittel- bis großkronige standortgerechte Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen.

Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist wie in der Planzeichnung festgesetzt zu erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2 m sind zulässig. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von mind. 12 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Pflanzgebot 2: Hausbaum

Je Grundstück ist mindestens ein Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 3-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten.

1.11 Verbindlich zu beachtende Pflanzliste

1.11.1 Pflanzliste 1: Bäume

Liste geeigneter Gehölzarten zur Verwendung für Baumpflanzungen innerhalb des geplanten Baugebiets.

mittel- bis großkronig Arten

Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Vogelkirsche	-	Prunus avium

kleinkronige Arten

Elsbeere	-	Sorbus terminalis
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hasel	-	Corylus avellana
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia

Quelle.: LfU LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.): Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. Karlsruhe 2002

1.11.2 Pflanzliste 2: Sträucher

Liste geeigneter Gehölzarten zur Verwendung von Hecken und Strauchpflanzungen

Feldahorn	-	Acer campestre
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus
Hasel	-	Corylus avellana
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hundsrose	-	Rosa canina
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Schlehe	-	Prunus spinosa

Quelle.: LfU LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.): Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. Karlsruhe 2002

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

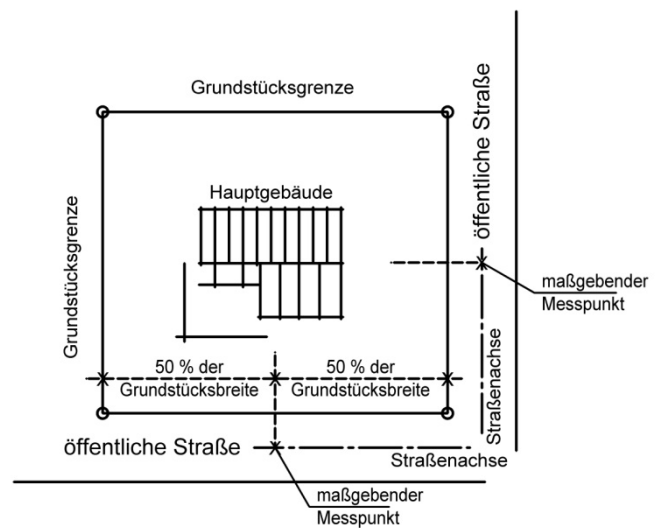
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von ca. 0,40 m und einer Tiefe von ca. 0,70 m zu dulden.

1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden.



2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

2.2 Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige 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 zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Oberbodenabtrag und die Erdbaumaßnahmen, vorab der Erschließungsmaßnahmen, der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege bedürfen. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes BW (NRG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.02.2014, gelten.

Bei Einfriedungen sind die Regelungen nach §§11 bis 13 und §16 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) zu beachten.

Bei Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern sind die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

2.4 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

2.5 Geotechnik und Versickerung

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich von Gesteinen der Trossingen-Formation (Mittelkeuper), die im östlichen Bereich von holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

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

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. 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 der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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 Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Örtliche Bauvorschriften „Lehräcker / Kirchstraße“

Gemeinde Dettenhausen

Landkreis Tübingen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Es sind nur mehrseitig geneigte Dächer zulässig.

Die festgesetzten bzw. zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände sind bei einer Terrassennutzung auf der Garage einzuhalten.

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)
Für die Dacheindeckung sind Materialien in ziegelroten bis rotbraunen, grauen, graublauen, schwarzblauen und schwarzen Farbtönen zu verwenden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

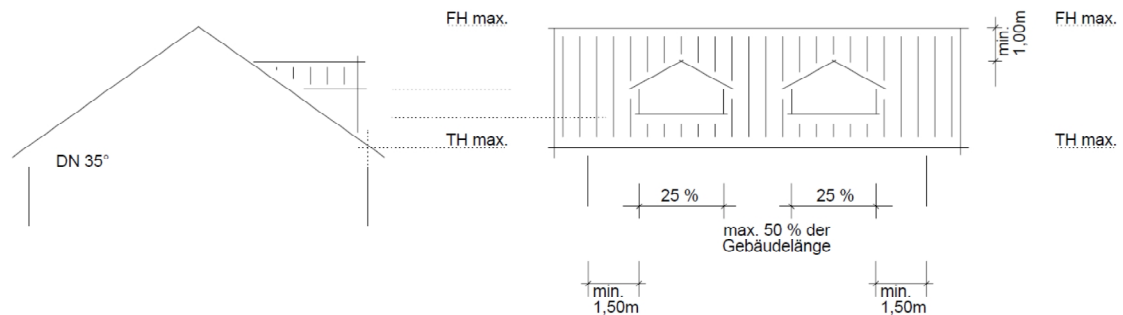
Pult- und Flachdächer von Garagen sowie überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind die Flächen, die als Terrasse ausgebildet werden.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalleindeckungen zulässig.

3. Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Sie dürfen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muss mind. 1,50 m betragen.

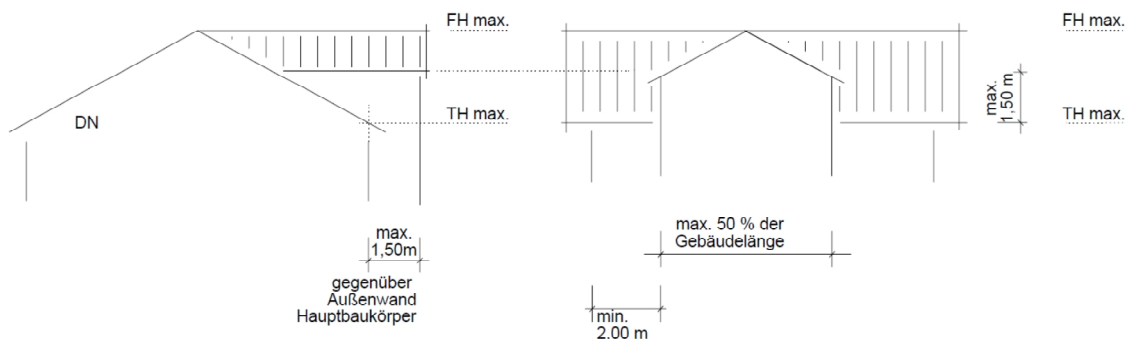
Der Abstand zum First muss mindestens 1,00 m betragen..



4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten. Quergiebel dürfen an den First angebunden sein

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.



5. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagen herzustellen sind.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) 1 LBO)

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

7.2 Stützmauern

Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Bei stufenweiser Gestaltung von Stützmauern muss ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (Bsp. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Dasselbe gilt für die Wand nach dem Rücksprung (2. Stützmauer).

Abweichend hiervon dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Geländeunterschiede mit Stützmauern von mehr als 1,00 m Höhe ausgeglichen werden.

8. Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (3) 2 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig zu herzustellen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
6. Stellplatzverpflichtung
7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
8. Stellplätze und Zufahrten

Reutlingen, den

Dettenhausen, den

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Thomas Engesser
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan "Lehräcker/Kirchstraße"

2. Örtliche Bauvorschriften "Lehräcker/Kirchstraße"

Gemeinde Dettenhausen

Landkreis Tübingen

Aufstellungsbeschluss	29.09.2015
- Öffentliche Bekanntmachung	08.10.2015
Billigungsbeschluss	22.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	24.11.2016
- Einsichtnahme / Erörterung	02.12.2016 – 02.01.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	02.12.2016 – 02.01.2017
Auslegungsbeschluss	21.02.2017
- Öffentliche Bekanntmachung	23.02.2017
- Öffentliche Auslegung	03.03.2017 – 03.04.2017
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	25.04.2017

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

Dettenhausen, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Dettenhausen, den _____

Bürgermeister