

**Gemeinde Kusterdingen
Ortsteil Mähringen**

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Lieberwasen"

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand: 26.09.2012

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Bahnhofstraße 44

67346 Speyer

Städtebau . Umweltplanung
Telefon 06232-67760

www.stadtplanung.com

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Lieberwasen"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Lieberwasen" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 09. Mai 2009

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO

1.1 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO vorgesehenen Tankstellen sind nicht zulässig.
Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag differenziert durch die maximale Grundflächenzahl i.V.m. mit der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) und im WA zusätzlich durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt.

Für die höchstzulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH als Rohfußbodenhöhe) ist in der Planzeichnung die Höhe über dem Bezugspunkt eingetragen. Bezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücks maßgeblichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte (Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Baugrundstück und Verkehrsfläche); bei Eckgrundstücken gilt das arithmetische Mittel beider Bezugspunkte.

Die Traufhöhe wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen.

Bei Pultdächern entspricht die festgesetzte maximale Firsthöhe der maximalen oberen Traufhöhe. Bei Pultdächern darf die festgesetzte maximale Traufhöhe um 1,8 m überschritten werden, wenn die festgesetzte maximale Firsthöhe und die Dachneigung eingehalten werden.

Die zulässige EFH kann um bis zu 0,3 m überschritten werden, wenn dabei die sonst maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen beibehalten werden.

2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße für durch Grundstücksteilung oder durch Grundstücksvereinigung entstehende Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 350 m² und für Doppelhaushälften 200 m².

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung teilweise festgesetzt. Garagen, allseits offene Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m und ansonsten von mindestens 1 m, Nebengebäude von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind wie folgt zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- pro Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Garage und ein Stellplatz oder ein überdachter Stellplatz und ein Stellplatz oder zwei Stellplätze.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen.

Bis 300 m² Grundstücksfläche sind höchstens 2 Wohnungen im Wohngebäude zulässig. Je weitere angefangene 175 m² Grundstücksfläche kann eine weitere Wohnung im Wohngebäude zugelassen werden, wenn die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können.

Es sind höchstens 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

In der Planzeichnung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unter Angabe der Begünstigten festgesetzt.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Minimierung der Versiegelung

- Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen,
- nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken
- und öffentliche Stellplätze im Straßenraum

sind mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

9.2 Artenschutz

Das Entfernen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet ist nur in Zeiten der vegetationsruhe zwischen dem 01. November und dem 28. Februar zulässig.

10. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

10.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Auf die Empfehlungen der Pflanzliste (Nr. 5 der Hinweise) wird hingewiesen.

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorzunehmenden Anpflanzungen und die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Pflanzliste (Nr. 5 der Hinweise) zu ersetzen.

12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 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.

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 Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 – Denkmalpflege 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.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

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. 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.

4. Nachbarrechtsgesetz

Bei Anpflanzungen und Einfriedigungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) Baden-Württemberg zu beachten.

5. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Obstbäume

Äpfel:

Blauacher Wädenswil
Börtlinger Weinapfel
Gehers Rambour
Goldrenette von Bienheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Redfree
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen

		Welschisner
	Birnen:	Bayerische Weinbirne Kirchensailer Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne
	Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle
	Walnüsse:	Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)
<u>Weitere Laubbäume</u>	Acer campestre Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus robur Quercus petraea	Feldahorn Hainbuche Rotbuche Esche Stieleiche Traubeneiche
<u>Sträucher</u>	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball

6. Nisthilfen für Schleiereulen

Für Schleiereulen können Nisthilfen an Gebäuden angebracht werden. Grundstückseigentümer können bei Interesse die Örtlichkeiten und Befestigungen der Nisthilfen mit NABU-Vertretern (H. Mohr oder NABU-Vogelschutzzentrum Mössingen) abklären. Bezugsquellen für Nisthilfen kann das Landratsamt Tübingen, Telefon 07071-2070, nennen.

7. Artenschutz

In den Gebäudekomplexen auf den Grundstücken Flst.Nr. 400/2 und 406/3 kann das Vorkommen von Winterquartieren von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Eine abschließende Klärung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit ist in diesen Fällen im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich und muss daher im Einzelfall auf Baugenehmigungsebene geklärt werden.

8. Grundstücksentwässerung

Bei den in den zeichnerischen Festsetzungen mit den Nummern 13, 14, 15 und 16 bezeichneten Grundstücken kann auf Grund der Höhenlage des Schmutzwasserkanals ein mögliches Untergeschoß nicht im Freispiegel entwässert werden. Wenn ein Untergeschoß entwässert werden soll, hat der Grundstückseigentümer eine Hebeanlage einzubauen und dauerhaft zu unterhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "LIEBERWASEN"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Lieberwasen" außer Kraft.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber.S. 416)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Traufhöhe, die Firsthöhe, die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und bei aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind einheitlich auszuführen.

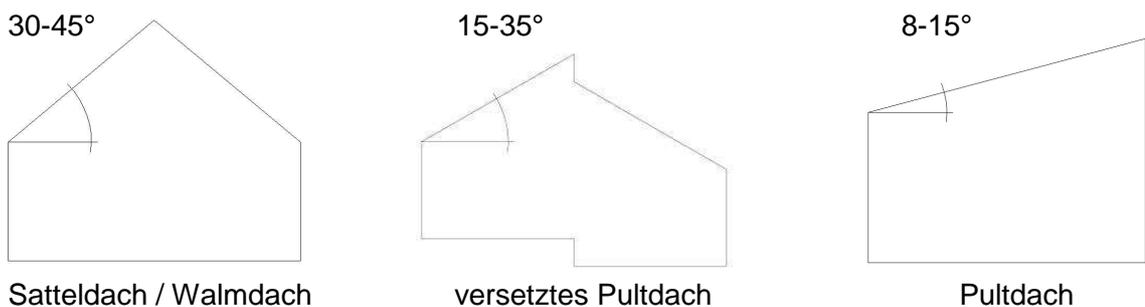
Die Außenwände der Doppelhäuser und - falls vorhanden - bei aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1 Dachgestaltung bei Hauptgebäuden

1.1.1 Dachform

Im MD sind für Hauptgebäude symmetrische Sattel- oder Walmdächer zulässig. Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

Im WA sind für Hauptgebäude symmetrische Satteldächer oder Walmdächer und gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes sowie Pultdächer zulässig. Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.



Bei nur landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden und bei begrüntem Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sind andere Dachformen zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Es gelten folgende Dachneigungen für die Dächer der Hauptgebäude:

- bei symmetrischen Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) 30° bis 45°
- bei symmetrischen, gegeneinander versetzten, gleichgeneigten Pultdächern 15°

- bis 35° (vPD)
- bei Pultdächern 8°-15° (PD)

Bei begrünten Dächern (extensive Begrünung, mindestens 8 cm Substratschicht) sind andere Dachneigungen zulässig. An den Bestandsgebäuden Immenhäuser Str. 2, 12 und 24, Steinackerstraße 3 und Roiackerstraße 7 sind Dachneigungen bis 52° zulässig, wenn die maximal zulässigen Firsthöhen eingehalten werden.

1.1.3 Dacheindeckung

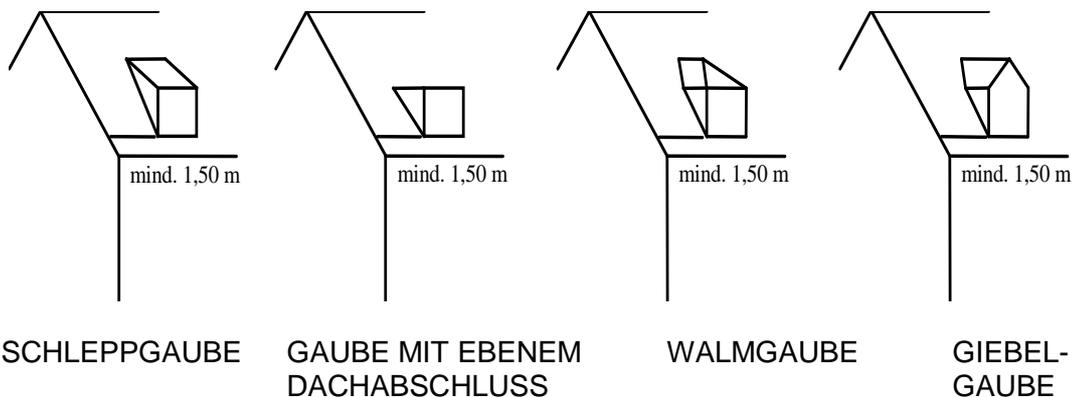
Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farbskalen Rot über Braun zu Anthrazit bis Grau zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen und rein landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig.

1.1.4 Dachgauben

Die Gesamtlänge von Dachgauben je Dachseite darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- a. Als Dachgauben sind zugelassen SchlepPGAUBEN, Gauben mit ebenem Dachabschluss, Walmgauben, Giebelgauben.



- b. Dachgauben dürfen bei Satteldächern nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig.
- c. Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmgauben und Giebelgauben 1,50 m nicht überschreiten.
- d. Bei SchlepPGAUBEN kann die Dachneigung bis zu 0° (Gauben mit ebenem Dachabschluss) betragen; Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.
- e. Bei Walmdächern gelten für die Abstandsmaße Gaube zur Giebelfront: Beginn der Gaube mindestens 1,50 m hinter dem Ende der Firstlänge. Alle übrigen Angaben wie beim Satteldach.

1.1.5 Querhäuser und Zwerchhäuser

Dächer von Querhäusern (Vor- oder Rücksprünge der Außenwand, durchbrochene Traufe) und Zwerchhäusern (über die Traufe durchlaufende Außenwand) sind wie Dachgauben zu gestalten. Bei Querhäusern und Zwerchhäusern ist eine gegenüber dem Dach des Hauptgebäudes gegenläufige Dachneigung nicht zulässig.

Querhäuser und Zwerchhäuser dürfen die festgesetzte Traufhöhe überschreiten.

Die Gesamtlänge von Querhäusern und Zwerchhäusern darf je Dachseite ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gesamtlänge von Dachgauben, Dacheinschnitten, Querhäusern und Zwerchhäusern je Dachseite darf zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der First der Dachgauben, Querhäuser oder Zwerchhäuser darf den Hauptfirst nicht überragen. Zur Giebelwand, zu benachbarten Gauben, zu Dacheinschnitten und Kehlen muss mit Querhäusern und Zwerchhäusern ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

1.2 Dachgestaltung bei Garagen und überdachten Stellplätzen

Bei geneigten Dächern gelten die Bauvorschriften 1.1.1 und 1.1.3 sinngemäß. Flache oder gering geneigte Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis 15° sind extensiv zu begrünen (Substratdicke der Vegetationsschicht mind. 8 cm).

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

An der Stelle der Leistung ist eine Werbeanlage mit einer Ansichtfläche von bis zu 2 m² zulässig. Die Werbeanlage darf nur an der Fassade angebracht werden. Selbständige Werbeanlagen (Pylone, Aufsteller usw.) sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig. Im Übrigen gilt die "Satzung über die Gestaltung und Genehmigung von Werbeanlagen vom 31.01.1991".

3. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Rasenkantensteine mit einer Höhe bis zu 0,20 m mit Hecken oder Holzzäunen bzw. Maschen- oder Spanndrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig.

4. Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das auf den Dächern der Gebäude und auf befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und den Regenwasserkanälen zuleiten. Von den in den zeichnerischen Festsetzungen mit den Nummern 4,5 und 11 bezeichneten Baugrundstücken bzw. vom Grundstück Steinackerstraße 8 kann das gesammelte Niederschlagswasser oberirdisch dem Graben Flst.Nr. 415 zugeleitet werden.

Wird Niederschlagswasser in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser im Haus (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine) gesammelt, ist eine Genehmigung der Gemeinde einzuholen.

Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Kusterdingen, den 26.09.2012

Dr. Jürgen Soltau

Bürgermeister