

GEMEINDE KUSTERDINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „UNTER DEM MÄHRINGER WEG“ IN KUSTERDINGEN-WANKHEIM

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand: 17.07.2013

Planung:

Stefanie Tremmel
Johannesstraße 5 67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung
Email kontakt@stadt-land-plan.de

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Unter dem Mähringer Weg" 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 16. April 2013 (GBl. S. 55)

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 der maximalen Grundflächenzahl i.V.m. mit der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) differenziert festgesetzt:
 - 2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** § 18 BauNVO
Die maximalen Traufhöhen (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) sind über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH; Oberkante Rohfußboden) 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.

In MD 3 und dem angrenzenden Teilbereich von MD 2 ist die höchstzulässige EFH in m üNN durch Planeintrag festgesetzt.

Eine Überschreitung der EFH um bis zu 0,3 m ist möglich, wenn die auf die festgesetzte, nicht überschrittene EFH gerechneten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

Die Traufhöhe wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen.

2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.

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

Die Bauweise ist als offene und abweichende Bauweise festgesetzt.

Bei festgesetzter abweichender Bauweise gilt: offen, jedoch sind Hausformen größer als 23 m Länge unzulässig; zulässig ist die einseitige Reduzierung (bis 0,80 m) des seitlichen Grenzabstandes des Hauptgebäudes.

Im Geltungsbereich 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 festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Zufahrt von 5 m als Stauraum einzuhalten. Bei Carports (überdachte Stellplätze) dürfen eventuelle seitliche Wandsysteme erst 2,50 m hinter der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, bei Stützen kann dieser Abstand auf 1 m verkürzt werden. Das Dach darf bis auf 0,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind in MD 2 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.

In MD 1 und MD 3 gilt:

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

In MD 2 gilt:

Bis 400 m² Grundstücksfläche höchstens 2 Wohnungen im Wohngebäude zulässig. Je weitere angefangene 200 m² Grundstücksfläche kann eine weitere Wohnung im Wohngebäude zugelassen werden, wenn die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtfeld ist zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

9. Flächen und 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, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen.

9.2 Artenschutz

Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit ab dem 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Nisthilfen für Höhlenbrüter

Als Ersatz für Niststätten von höhlenbrütenden Vogelarten sind an den Bäumen des Pflanzgebots 2 jeweils eine Nisthilfe für Höhlenbrüter (geeignet für Feldsperrling) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

In der Planzeichnung sind ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des rückwärtigen Grundstücks Flst.Nr. 1578/2 und ein Leitungsrecht zugunsten der EnBW Regional AG festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig.

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

11.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 und 2 zu

verwenden. Zu erhaltende Bäume und durch Planeintrag zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

Pflanzgebot 1 - Einzelbäume Verkehrsraum

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind entlang der Erschließungsstraße Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 oder ähnliche Bäume zu verwenden.

Pflanzgebot 2 - Einzelbäume Ortsrand

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind entlang des Baugebietsrandes großkronige und mittelkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste 2 oder ähnliche Bäume zu verwenden.

Von den festgesetzten Standorten kann aus technischen Gründen (Zufahrten, Leitungen) in der Lage abgewichen werden.

Pflanzenliste 1

Bäume 3. Ordnung

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Kleinkronige Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“
Spitz-Ahorn „Cleveland“	<i>Acer platanoides</i> , Sorte „Cleveland“
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>

Pflanzenliste 2

Bäume 3. Ordnung

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Spitz-Ahorn „Cleveland“	<i>Acer platanoides</i> , Sorte „Cleveland“
Kleinkronige Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Gewöhnliche Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Birne Halb-/ Hochstamm	In Sorten
Apfel Halb-/ Hochstamm	In Sorten

12. 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 sind durch entsprechende Neupflanzungen nach den Artenlisten und 10. zu ersetzen.

- 13. 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 abzuschleppen 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. Baum- und Leitungsschutz**
Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
- 4. Nachbarrechtsgesetz**
Bei Anpflanzungen und Einfriedigungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) Baden-Württemberg zu beachten.
- 5. Energieversorgung**
Es ist erforderlich, entlang der öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Unter dem Mähringer Weg" außer Kraft.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

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 von aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.

Für die Dächer der Hauptgebäude gelten folgende Dachneigungen:

- In MD 2: 30-42°
- In MD 1 und 3: 40-50°

Bei nur landwirtschaftlich oder nur gewerblich genutzten Gebäuden können ausnahmsweise andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

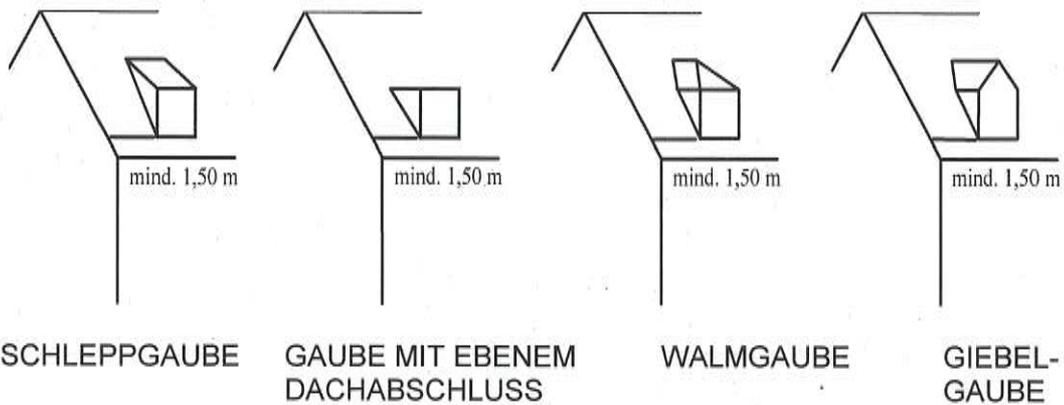
1.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Ziegel oder Dachsteine des Farbspektrums rot über braun bis anthrazit zu verwenden. Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere nicht glänzende Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig.

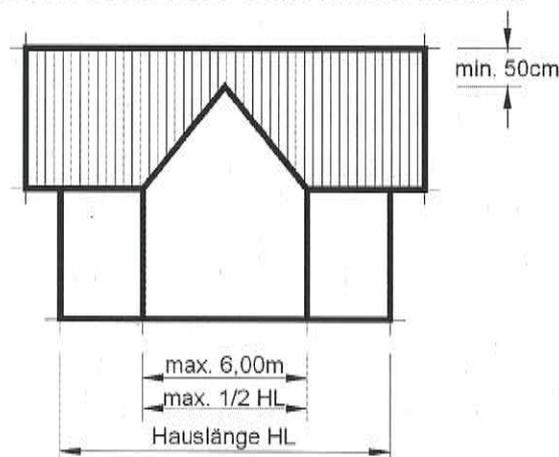
1.1.3 Dachaufbauten

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



- b. 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. Dächer von Querhäusern (Vorsprünge der Außenwand, durchbrochene Traufe) und Zwerchhäusern (über die Traufe durchlaufende Außenwand, durchbrochene Traufe) sind wie Dachaufbauten zu gestalten. Eine gegenüber dem Dach des Hauptgebäudes gegenläufige Dachneigung ist nicht zulässig. Die Traufen von Quer- und Zwerchhäusern mit Sattel- oder Walmdach dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe um max. 2,00 m, mit SchlepPdach um max. 2,50 m überschreiten.

Die Breite von Quer- oder Zwerchhäusern darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge (HL) nicht überschreiten und maximal 6,00m betragen. Die Firstlinie des Quer- oder Zwerchhauses muss senkrecht gemessen mindestens 50cm unter dem Hauptfirst liegen.



Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser je Dachseite darf zwei Drittel der Hauslänge nicht überschreiten. Zur Giebelwand, zu benachbarten Gauben, Quer- oder Zwerchhäusern, zu Dacheinschnitten und Kehlen muss mit Dachaufbauten, Dacheinschnitten,

Querhäusern und Zwerchhäusern ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

1.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Dächer von Garagen und Carports sind mit flachen (0°-3°, Flachdach) oder flach geneigten Dächern (4°-15°, Pultdach) oder mit geneigten Dächern (16°-42°, Satteldach) herzustellen. Flache und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

Carports sind als Holz- und/oder Stahlkonstruktion zu errichten; es dürfen höchstens zwei Seitenwände geschlossen werden.

1.3 Fassadengestaltung

Als Materialien für Außenwände sind Putz, Fachwerk und Holz sowie Verbundstoffe und Glas zulässig. Metall- und Kunststoffverkleidungen sowie grelle und reflektierende Farbgebungen sind unzulässig. Kollektoren zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

An der Stelle der Leistung ist eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche 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. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

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

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Retentionszisternen zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt in den Mischwasserkanal entleert wird:

Angeschlossene Dachfläche in m ²	Maximal zulässiger Drosselabfluss in l/s	Mindest-Rückhaltevolumen der Retentionszisterne in Liter
bis 50	0,2	1.000
bis 100	0,4	2.000
bis 150	0,6	3.000
bis 200	0,8	4.000
bis 250	1,0	5.000
bis 300	1,2	6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z. B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Gemeinde zu stellen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

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

Aufgestellt:
Kusterdingen, den 17.07.2013

Dr. Soltau
Bürgermeister

