

GEMEINDE KUSTERDINGEN  
KREIS TÜBINGEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert 1.4.1985 (GBl. S. 51) und vom 22.2.1988 (GBl. S. 55)
4. Planzeichenverordnung vom 1.4.1991

---

TEXTTEIL  
zum  
Bebauungsplan "Aspenhau-Ost"  
in Kusterdingen-Wankheim

---

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
  - 1.1 Bauliche Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
    - 1.11 Art der baul. Nutzung WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO)  
ausgeschlossen: Vergnügungstätten jeglicher Art.
    - 1.12 Maß der baul. Nutzung höchstens: wie im Plan angegeben (geregelt durch Grundflächenzahl, Geschößzahl, Baugrenzen)
    - 1.13 Zahl der Vollgeschosse  
(§ 20 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO) entsprechend den Einschrieben im Plan als zwingende Festsetzung.
  - 1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
    - Bei 1-geschossigen freistehenden Einzelhäusern max. 2 Wohnungen.
    - Bei 1-geschossigen Doppelhäusern je Doppelhaus max. 1 Wohnung.
    - Bei 2-geschossigen Einzelhäusern max. 3 Wohnungen. Bei 2-gesch. Doppelhäusern je Doppelhaus max. 2 Wohnungen.

(Begründung: Mit dem Bebauungsplan "Aspenhau-Ost" soll die Aspenhausiedlung erweitert werden, wobei die bestehende städtebauliche Eigenart insbesondere bezüglich Erschließung, Verkehr und Bevölkerungsdichte erhalten bleiben soll. Um dies zu gewährleisten, ist es notwendig, die für die einzelne Gebäude höchstzulässige Anzahl von Wohnungen wie vorstehend festgesetzt zu be-

- 1.3 Bauweise  
(§ 22 BauNVO) o = offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 Stellung der Gebäude/Höhenlage  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die Firstrichtungen der Hauptbaukörper sind im Plan eingetragen. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (EFH) darf nicht mehr als 0,6 m über dem zur Zeit vorhandenen natürlichen Gelände liegen.
- 1.5 Böschungen, Stützmauern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche unterirdische Stützbauwerke (wie z.B. Betonkeile bei Rabattplatten usw.), Fundamente, kleinere Böschungen und untergeordnete Stützmauern sind in den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.
- 1.6 Pflanzgebot  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Auf den im Plan als Pflanzgebot dargestellten Baumstandorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen. Neben Obstbaumhochstämmen können hierzu auch die in der Anlage zu diesen textlichen Festsetzungen aufgelisteten Baumarten verwendet werden.
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften  
(§ 73 LBO)
- 2.1 Hauptgebäude
- 2.11 Gebäudehöhe  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO) Die max. Firsthöhe über festgelegter EFH ist pro Baugrundstück über die Nutzungsschablone im Plan vermerkt.
- 2.12 Dachform  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Nur Satteldächer zulässig.
- 2.13 Dachneigung  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Die Dachneigungen der Hauptbaukörper sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.
- 2.14 Dachdeckung  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Zulässig sind Ton- oder Betondachsteine. Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun vorgeschrieben.

2.15 Dachaufbauten (Dachgauben)  
(§ 73 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben zulässig. Dabei muß der Abstand zur Giebelwand (Satteldach) des Gebäudes mind. 1,20 m betragen; zur Traufe muß das Dach mit mind. 2 Ziegelreihen durchlaufen. Gauben mit gegenläufiger Neigung zum Hauptdach sind unzulässig.

2.2 Äußere Gestaltung  
(§ 73 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Grelle, zusammenhängende, großflächige Farbgebungen sind unzulässig. Ebenso sind großflächige, zusammenhängende Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Glas, Glasbausteinen, Keramik o.ä. unzulässig.

Die Fassadenfarben haben sich in hellen Tönen, etwa entsprechend einer Erdfarbenskala zu bewegen.

2.3 Garagen/ Stellplätze/Zufahrten

2.31 Bauart (Garagen)  
(§ 73 Abs. 1 Nr.1 LBO)

nur massive Bauweise (Mauerwerk oder Beton jeweils verputzt) zulässig. Offene Garagen (Carports) sind auch in nichtmassiver Bauweise zulässig.

2.32 Dachform/ Dachdeckung/ Dachneigung (Garagen)  
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Dachform bei freistehenden Garagen sowie Material der Bedachung wie am Hauptbaukörper; zusätzlich zulässig sind extensiv begrünte Dächer (als Flachdachgaragen).

Die Dachneigung bei freistehenden Satteldachgaragen wird mit 23° festgesetzt, First bei Grenzbauten senkrecht zur zugehörigen Grundstücksgrenze.

Als Bodenbelag für die Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind Rasengittersteine oder andere, ähnlich wasserdurchlässige Befestigungen evtl. mit Durchgrünung vorzusehen. Auf Pressfuge angeordnete Beläge sind unzulässig.

2.4 Nebenanlagen

2.41 Äußere Gestaltung

massive Bauweise (Mauerwerk oder Beton verputzt), Holzkonstruktion mit Bretterschalung oder als ausgemauertes Fachwerk.

2.5 Antennen  
(§ 73 Abs. 1/3 LBO)

Pro Haus ist nur eine Hörfunk-  
außenantenne und zwar auf dem  
Dach zulässig. Die Antenne darf  
nicht mehr als 2,00 m über den  
First hinausragen. Parabol-  
antennen müssen jeweils die  
gleiche Farbe wie das dahinter-  
liegende Dach- und Fassaden-  
material aufweisen.

HINWEISE

- (a) Bei Grenzgaragen sollte vor Erstellung Einigkeit mit dem betroffenen Nachbarn über dessen Garagenstandort und einer anzustrebenden, evtl. gemeinsamen Gestaltung der Garagen erzielt werden.
- (b) Im Baugenehmigungsverfahren sind mit den Bauvorlagen mindestens zwei örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeaußenseiten, mit Eintragung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), vorzulegen.  
Die nicht wieder auf dem Grundstück einbaubare Aushubmenge ist darzustellen. Als Aushub anfallender Boden soll soweit als möglich in zugelassenen Landschaftsbau maßnahmen oder Rekultivierungsmaßnahmen verwertet werden. Kulturfähiger Oberboden (Humus) ist vor Beginn der Baumaßnahme abzuschleppen, an geeigneter Stelle zwischenzulagern und hinterher zur Gartengestaltung wieder aufzubringen.
- (c) Die nicht überbauten oder nicht als Hofraum dienenden Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.
- (d) Es wird allgemein empfohlen, die durch Grundrißgestaltung und Materialwahl gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmimmissionen wahrzunehmen.
- (e) Es wird auf die Vorschrift des § 20 Landesdenkmalschutzgesetz hingewiesen. Hiernach ist wer Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen hat. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4.ten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

Ausgefertigt:

Kusterdingen, den ...07.04.1997...



  
(Müller)  
Bürgermeister