

# **GEMEINDE KUSTERDINGEN**

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "WEINGARTSHALDEN / BAINKEN, 2. ÄNDERUNG" IN JETTENBURG**

### **Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

**Stand: 26.02.2007**

Planung:

#### **NACHTRIEB & WEIGEL**

Bahnhofstraße 44 67346 Speyer  
Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar

Städtebau . Umweltplanung  
Telefon 06232/67760 Telefax 677667  
Telefon/Telefax 07472/26452

# Textliche Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Weingartshalden / Bainken, 2. Änderung" 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), geändert durch Gesetze vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878), vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Räume für sonstige nicht störende wohnungsnaher Gewerbebetriebe.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 18, 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhen) festgesetzt.

#### 2.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen mit ihren jeweiligen Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, wenn

- die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze begrünt (Substratschicht mindestens 6 cm),

- die Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Fugenbreiten von mind. 2,0 cm Schotterrasen, Splittdecke usw.) und
- die Zufahrten aus versickerungsfähigem Belag (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Fugenbreiten von mind. 2,0 cm; Fahrstreifen mit höchstens 0,6 m Breite und dazwischenliegender unbefestigter Fläche, Schotterrasen, Splittdecke usw.) hergestellt werden.

## 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

### § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und/oder Firshöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt. Bezugspunkt für diese Höhen ist bei Bestandsgebäuden die vorhandene Erdgeschossbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußboden); bei neu zu errichtenden Gebäuden darf die EFH maximal 0,8 m über der Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücks maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte liegen.

Die Traufhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

## 3. Bauweise

### § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

### § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 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 Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## 6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

### § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Je Baugrundstück ist über Garagen und überdachte Stellplätze hinaus ein Nebengebäude mit höchstens 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind wie folgt zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- im seitlichen Grenzabstand,
- im vorderen Abstandsbereich zur Erschließungsstraße nur Stellplätze oder überdachte Stellplätze auf höchstens der halben Grundstücksbreite.

## **7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude einer Hausgruppe, und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen, je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen zulässig.

## **8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **8.1 Minimierung der Versiegelung**

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit versickerungsfähigem Belag (Schotterrasen, wassergebundene Splittdecken, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Fugenbreiten von mind. 2,0 cm) auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

### **8.2 Bodenschutz**

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die HINWEISE sind zu beachten.

## **9. Erhaltung von Bäumen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

## **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. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o. ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

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

organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereichs 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. Merkblatt zu neuen Baumstandorten**

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

**5. Kriminalprävention**

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Tübingen bietet eine kostenlose Sicherheitsberatung für alle künftigen Bauherren an. Beratungstermine können unter Telefonnummer 07071/9728171 vereinbart werden.

**6. Nachbarrechtsgesetz**

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

# Örtliche Bauvorschriften

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

## Rechtsgrundlagen

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)

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

#### 1.1 Dachgestaltung bei Hauptgebäuden

##### 1.1.1 Dachform

Zulässig sind für die Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst.

##### 1.1.2 Dachneigung

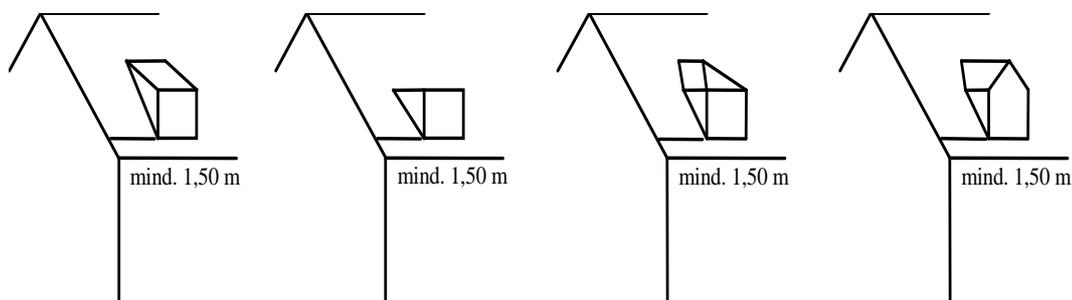
Die zulässigen Dachneigungen der Hauptgebäude sind in der Planzeichnung differenziert festgesetzt.

##### 1.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farbskalen Rot bis Braun, Glas, begrünte Dächer sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.

##### 1.1.4 Dachgauben

a. Ab 30° Dachneigung sind als Dachgauben zugelassen Schleppgauben, Gauben mit ebenem Dachabschluss, Walmgauben, Giebelgauben.



SCHLEPPGAUBE

GAUBE MIT EBENEM  
DACHABSCHLUSS

WALMGAUBE

GIEBEL-  
GAUBE

b. Dachgauben dürfen nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbe-

reich) zulässig. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

- 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.

## 1.2 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

## 2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

## 3. Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen entlang der Straße sind mit einer ca. 25 cm hohen Sockelmauer aus Bruchsteinen oder aus schalungsrauhem Beton und einer dahinter sitzenden Hecke aus bodenständigen Sträuchern oder einem Holzzaun auszuführen. Gesamthöhe höchstens 0,90 m.

## 4. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist jeweils eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

## 5. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

## 6. Herstellung von Stellplätzen und Garagen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) Wohnungen bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche:        | 1,0 Stellplatz  |
| b) Wohnungen von 41 bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche: | 1,5 Stellplätze |
| c) Wohnungen über 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche:       | 2,0 Stellplätze |

Eine Reduzierung der unter b) und c) festgelegten Stellplatzzahlen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.

Kusterdingen, den 26.02.2007

Rottenburg am Neckar, den 26.02.2007

Dr. Jürgen Soltau  
Bürgermeister

Thomas Weigel  
Regierungsbaumeister

**NACHTRIEB & WEIGEL**  
Städtebau . Umweltplanung