

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Weingarten“ in Kusterdingen-Jettenburg

Stand: 01.04.1999

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
6. Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.06.1997 (GBl. S. 278)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO - siehe Einschriebe im Plan

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 4-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)
Geschoßflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse (Z)

siehe Einschriebe im Plan

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) wird mit 3 festgesetzt, diese Festlegung bezieht sich auf folgende Gebiete:

- südlich der Straße Im Wengert (im Westen begrenzt durch den Verbindungsweg zwischen der Straße Im Wengert und den Kinderspielplatz und im Osten begrenzt durch den Verbindungsweg zwischen der Straße Im Wengert und der Bachstraße - siehe Nutzungsschablone)
- nördlich der Straße Im Wengert im gekennzeichneten Bereich (siehe Nutzungsschablone)

1.3 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise, beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser mit teilweiser Ausweisung für zwingende Doppelhausbebauung (siehe Nutzungsschablone) festgesetzt. Anstelle der Doppelhausbebauung ist als Ausnahme Einzelhausbebauung möglich.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtungen sind - wie im Lageplan eingezeichnet - zwingend einzuhalten.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenfertighöhen (EFH) sind Richtwerte. Die Geplante EFH ist für jedes Gebäude anhand von mindestens 2 Geländeschnitten vorzuschlagen. Die endgültige Festlegung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch die Baurechtsbehörde.

1.6 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An den Straßeneinmündungen werden entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan Sichtflächen festgesetzt. Die Sichtflächen sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn zulässig. Lediglich die Zone im Waldabstand (siehe Plan) ist von Gebäuden aller Art freizuhalten.

1.7 **Pflanzgebot, Bindungsgebot, Erhaltungsgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 **Pflanzgebot**

Anpflanzungen sind wie folgt anzulegen und von den Grundstückseigentümern zu unterhalten:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf einem mindestens 1,50 m breiten Streifen Büsche und Sträucher sowie mindestens 1 Baum pro 15 m Frontlänge zu pflanzen, wobei Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten sind, soweit keine durchgehende Hecke nach Ziffer 2.3 gepflanzt wird.

1.7.2 **Erhaltungsgebot**

Der bestehende Bewuchs beidseits des Lindenbachs ist zu erhalten. Übermäßig hohe Bäume können wegen ihrer Schattenwirkung gekürzt oder herausgenommen werden. Abgängige oder herausgenommene Bäume sind zu ersetzen.

1.8 **Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten für die Verlegung von öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erforderlichen Flächen sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Kusterdingen (Leitungsrecht A) und des Abwasserverbandes „Unteres Echaztal-Härten“ (Leitungsrecht B) belastet.

1.9 **Erhaltungsgebot für den Lindenbach** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b 2. Alt. BauGB)

Veränderungen am Bachlauf und Geländeänderungen in Ufernähe (10 m Streifen) sind ohne wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Tübingen bzw. Zustimmung der Gewässerdirektion Donau/Bodensee nicht möglich.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Gestaltung der Gebäude und Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Gestaltung der Hauptgebäude

Dachform:

Satteldach, Stufendach oder Walmdach sind zulässig.

Dachneigung:

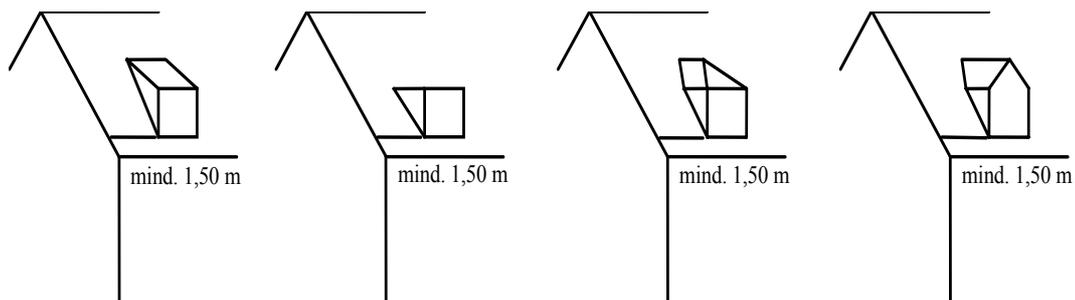
28° - 38°

Dacheindeckung:

Nicht zulässig sind Wellasbestzementplatten und Metalleindeckungen.

Dachaufbauten auf Satteldächern und Walmdächern:

1. Als Dachgauben sind zugelassen:
Schleppgauben, Gauben mit ebenem Dachabschluß, Walmgauben, Giebelgauben.



SCHLEPPGAUBE
BE

GAUBE MIT EBENEM
DACHABSCHLUSS

WALMGAUBE

GIEBELGAU-
BE

2. 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. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.
3. Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmgauben und Giebelgauben 1,50 m nicht überschreiten.
4. Bei Schleppgauben kann die Dachneigung bis zu 0° (Gauben mit ebenem Dachabschluß) betragen; Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.
5. 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.

Außenseite der Gebäude:

Die Dachhaut als senkrechte Verkleidung darf höchstens bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster herabgezogen werden. Die Außenflächen der Gebäude sind aus nicht glänzendem Material herzustellen. Die farbliche Gestaltung bei Doppelhäusern und angebauten Garagen ist aufeinander abzustimmen. Unzulässig ist mehr als eine Antenne auf einem Gebäude.

2.1.2 **Garagengestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform:

Zulässig sind Satteldächer und Flachdächer. Aneinandergebaute Garagen müssen die gleiche Dachform und Gesimsausbildung aufweisen. Bei der Ausführung eines Satteldaches ist die Dachneigung nach Möglichkeit dem Hauptgebäude anzugleichen.

Äußere Gestaltung:

Garagen sind nur in Massivbauweise (Mauerwerk, Beton, Betonfertigteile) zulässig.

2.2 **Gebäudehöhen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudehöhe wird als Traufhöhe - bezogen auf die EFH - festgelegt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhe ist bis höchstens 3,80 m zulässig. Zulässig sind die maximalen Traufhöhen, die mindestens auf 40 % der Gebäudelänge je Traufseite einzuhalten sind. Für Gebäuderücksprünge sind die im Mittel gemessenen Traufhöhen einzuhalten. Die im Mittel gemessenen Traufhöhen dürfen überschritten werden, wenn durch Herabziehen von abgestützten Dachflächen ein gestalterischer Ausgleich geschaffen wird.

Festsetzung	max. Traufhöhe	im Mittel gemessene Traufhöhe
H	3,80 m	4,25 m

2.3 **Herstellung von Garagen und Stellplätzen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

- a) Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz
- b) Wohnungen von 41 m² bis 80 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- c) Wohnungen über 80 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

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

Stellplätze sind möglichst gestalterisch in die Vorgartenfläche einzubeziehen. Die Stellplätze oberflächenwasserdurchlässig anzulegen. Die Gemeinde schlägt vor, die Stellplätze entweder mit Rasengittersteinen zu belegen oder aber einen Schotterrasen anzulegen.

2.4 **Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zugelassen sind:

- a) Hecken oder Gruppen von standortgerechten Sträuchern oder Gehölzen.
- b) Drahtgeflechteinfriedungen oder Spanndrähte in Verbindung mit mind. gleich hohem Bewuchs.
- c) Mauern, Rabattkanten oder Rasenkantensteine entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,20 m.

Einfriedungen, die unmittelbar an die Fahrbahn oder an Wohnwege angrenzen, haben in ausgewachsenem Zustand einen Abstand von mind. 0,50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

Die Gesamthöhe der Einfriedung ist auf 1,50 m begrenzt.

Die Einfriedungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straßen nicht beeinträchtigen; in Sichtflächen dürfen sie eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht übersteigen.

2.5 **Geländegestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Bereiche, in denen Stützmauern und Abböschungen entlang von Verkehrsflächen notwendig werden, ergeben sich aus den Eintragungen im Lageplan. Stützmauern sind dabei auf die halbe Höhe des abzustützenden Geländes zu beschränken. Das daraufliegende Erdreich muß durch eine entsprechende Abböschung mit keiner steileren Neigung als 1 : 2 gesichert werden.

2.6 **Versorgungsleitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

Hochspannungs-, Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Angaben über Antennen siehe 2.1.1 (Außenseite der Gebäude).

Falls die Möglichkeit zum Anschluß an ein Breitbandkabel besteht, sind Außenantennen unzulässig.

3 **Hinweise**

- 3.1 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), so ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Aufgestellt:
Kusterdingen, den 01.04.1999

Müller
Bürgermeister