

Schriftlicher Teil (Teil B)

Vorentwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lange Gasse“

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Pflegeheim, betreutes Wohnen, Mitarbeiterwohnungen

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- betreute Wohnungen (Altenwohnungen)
- stationäre Pflegezimmer
- Mitarbeiterwohnungen

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

- siehe Einschrieb im Lageplan –

Die max. Grund- und Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) festgelegt.
Die Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist definiert durch die Angabe zur max. Gebäudehöhe (GH) über festgelegter Erdgeschosßfertigfußbodenhöhe (EFH).

1.3 Höhenlage der Gebäude-(§ 9 Abs.3 BauGB)

- siehe *Einschrieb im Lageplan* -

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist für alle geplanten Gebäude des Plangebiets über Normal Null festgelegt. Das Plangebiet wird in Teilbereiche unterteilt.

Die Abgrenzung ist im Lageplan gekennzeichnet.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) darf von der festgelegten Vorgabe um maximal +/- 0,3 m abweichen.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

- wird im weiteren Verfahren verifiziert-

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- siehe *Einschrieb im Lageplan* -

Tiefgaragen (TG) sind generell zulässig.

Die Zu- und Ausfahrten zu einer Tiefgarage (TG) sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB),

Maßnahme 1 – Gehölzfällungen und Gebäudeabriss außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen sowie der Abriss der Gebäude prinzipiell im Zeitraum 1. November bis 28. Februar bei Frosttemperaturen vorzunehmen. Bei wärmeren Witterungsverhältnissen sind Gebäude bzw. Bäume vor den Abriss- bzw. Fällarbeiten auf Fledermausvorkommen zu inspizieren. Sollte diese Inspektion positive Befunde ergeben, sind die betroffenen Individuen umzusiedeln oder die Quartiere nach Ausflug der Fledermäuse zu verschließen. Sofern durch vorherige Inspektion das Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann, können Bäume alternativ auch im Oktober gefällt werden. Gebäudeabbrucharbeiten können neben den oben genannten Zeiten auch während der Aktivitätsphase der Fledermäuse erfolgen, jedoch ist in diesen Monaten generell eine vorherige Inspektion der Gebäude auf Quartiere vorzunehmen sowie eine ökologische Baubegleitung einzurichten. Diese leitet entsprechende Maßnahmen zur Bergung und Umsiedlung eventuell angetroffener Tiere ein.

Maßnahme 2 - Vogelkollisionsschutz

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. PV-Anlagen sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts.)

Maßnahme 3 - Ausbringen von Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse

Vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahme) nach § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind vor dem Abriss der Gebäude und dem Fällen der Bäume im räumlichen Umfeld Quartier- und Nisthilfen anzubringen. Für den Feldsperrling sind 3 Nisthilfen in angrenzenden Baumgruppen anzubringen. Für den Haussperrling sind 4 Nisthilfen an angrenzenden Gebäuden anzubringen. Für baumbewohnende Fledermausarten sind fünf Rundkästen als Quartierhilfen in angrenzenden Baumbeständen anzubringen. Die Reinigung und Wartung der Quartier- und Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Maßnahme 4 – Nist- und Quartierhilfen an Gebäuden

Zur dauerhaften Sicherung des Fortbestandes geeigneter Nist- und Quartierplätze für gebäudenutzende Vogel- und Fledermausarten sind an den neuen Gebäuden mindestens 10 geeignete Niststeine in der Fassade oder nutzbare Spalten und Hohlräume an der Traufe oder unter den Abdeckprofilen von Dachabschlüssen anzubringen. Die Nist- und Quartierhilfen sind an den wetterabgewandten und nicht zu stark besonnten Fassaden anzubringen. Weitere Informationen und Anwendungsbeispiele des Landkreises Tübingen finden sich unter: www.artenschutz-am-haus.de.

5. Böschung / Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Flächen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich sind, wie Stützbauwerke (z. B. Betonkeile bei Rabattplatten), Fundamente (bei Randsteinen usw.) oder nicht wesentliche Böschungen und Stützmauern sind entlang dieser öffentlichen Flächen in den angrenzenden Privatgrundstücken zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Bereich zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, unzulässig. Hierzu zählen auch Fahrradschuppen.

2. Hinweise

- 2.1** Um das Ortsbild nicht zu sehr zu beeinträchtigen, sollten Mehrfachantennen auf oder an den Gebäuden durch Gemeinschaftsantennen ersetzt werden, bzw. bei der Planung entsprechend gleich vorgesehen werden.
- 2.2** Maschen- oder Spanndrahtzäune als Einfriedungen sollten eingegrünt werden.
- 2.4 Denkmalschutz**
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
- 2.5 Artenschutz**
Es wird auf den Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. (Menz Umweltplanung, 28.11.2018) Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen sind zu beachten.
- 2.6 Landwirtschaft**
Im Umfeld des Plangebietes gibt es landwirtschaftliche Hofstellen, von denen Geruchsemissionen ausgehen können.
Eine Geruchsemissionsprognose der Unteren Landwirtschaftsbehörde und des Stallklimadienstes des Regierungspräsidiums Tübingen wurde hierzu durchgeführt.
Auf Grundlage dieser Untersuchung ist von keinen unzumutbaren Belästigungen mit Gerüchen auszugehen.

Schriftlicher Teil (Teil B)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Lange Gasse“

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Bisherige Festsetzungen:

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Gebäudehöhe (§ 74 (1) LBO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max)

Normalgeschoss (höchste Stelle Attika): 11,50 m

Die Gebäudehöhe (beim Flachdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle des Gebäudes (Attika) (vergl. Gebäudehöhe).

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max) um bis zu 2,00 m mit technisch und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Treppenhäuser usw.) zulässig.

2. Dachform (§ 74 (1) LBO)

Es sind nur Flachdächer zulässig.

3. Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Ausnahmsweise kann bei der Erstellung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (z.B. Photovoltaikanlagen) in diesem Bereich auf die Dachbegrünung verzichtet werden, sofern durch die Anlage ein höherer Energieeffizienzstandard (mindestens KFW 40) erreicht wird.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

4. **Äußere Gestaltung** (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Grelle und reflektierende Farbgebung ist unzulässig. Kollektoren zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

5. **Ausbildung von Stellplatzflächen** (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)
PKW-Stellplatzflächen dürfen nicht vollständig versiegelt sein. Es muss oberflächenwasserdurchlässiger Belag verwendet werden.

6. **Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die nicht überbauten oder sonst nicht genutzten Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen.

7. **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
An der Stelle der Leistung ist eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von bis zu 3 m² zulässig.

8. **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtliche Bauvorschriften „Lange Gasse“ verstößt.

Reutlingen, den 10.04.2019

Kusterdingen, den 10.04.2019

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lange Gasse“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Lange Gasse“

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Aufstellungsbeschluss

10.04.2019

Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung
- Einsichtnahme / Erörterung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Kusterdingen, den

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Bürgermeister