



SITZUNGSVORLAGE	
Nr. 055/2020	vom 26.06.2020

BÜRGERMEISTERAMT

Sitzung des	OR Im	OR Je	OR Mä	OR Wa	GR
am	06.07.2020	06.07.2020	14.07.2020	06.07.2020	30.09.2020
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö	ö	ö	ö	ö
Vorberatung (V)	V	V	V	V	
Entscheidung (E)					E

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Änderung der einfachen Bebauungspläne der Gemeinde Kusterdingen in den Ortschaften Immenhausen, Jettenburg, Kusterdingen, Mähringen und Wankheim – Grundsatzbeschluss zur Synopse

Beschlussvorschlag:

Die einfachen Bebauungspläne werden überarbeitet. Die Änderungen werden wie in der angehängten Synopse beschlossen. Mit den in dieser Synopse festgesetzten Änderungen werden die weiteren Verfahrensschritte eingeleitet.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat

- ☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag
 mit folgenden Änderungen:

☐

2. im BUA / AFSV

- ☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag
 mit folgenden Änderungen:

- ☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
 mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

Zum Anlass der Überarbeitung der einfachen Bebauungspläne wird auf die Sitzungsvorlage 167/2019 verwiesen.

Bereits Ende des Jahres 2018 wurde über mögliche Änderungen an den „einfachen Bebauungsplänen“ den Dorfbereichsplänen diskutiert und beratschlagt.

Ein Wohnbauprojekt in der Wannweiler Straße hat daraufhin aufgezeigt, dass sowohl der alte als auch der zu diesem Zeitpunkt bereits angedachte Änderungsstand der Dorfbereichspläne ein Maß der Verdichtung zulassen, welches so vom Gemeinderat nicht gewünscht ist.

Um weiteren Vorhaben mit einem ähnlich hohen Grad der Verdichtung entgegenzuwirken und damit die Änderung der Bebauungspläne nicht hastig und voreilig stattfinden muss, wurden daraufhin, ausgenommen ein Dorfbereichsplan, Aufstellungsbeschlüsse sowie Veränderungssperren verhängt.

Anfang dieses Jahres wurden die Änderungen der einfachen Bebauungspläne dann ein weiteres Mal ausführlich diskutiert.

Im Vergleich zum letzten Stand der Synopse haben sich nach rechtlicher Prüfung noch kleinere hauptsächlich formelle Änderungen ergeben. Diese sind in gelb unterlegt.

Seit dem Erlass der Veränderungssperren ist mittlerweile bereits gut ein Jahr vergangen, so dass es von der Zeitschiene her notwendig wäre zeitnah die nächsten Verfahrensschritte anzugehen.



Katja Reinhuber

Anlage:

- Synopse mit Stand vom 25.06.2020

Bebauungspläne „Dorfbereiche“, 1. Änderung, Stand 19.02.2013		Änderung Bebauungsplan „Dorfbereiche“	Anmerkungen/ Begründung
SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B) 1. Bebauungspläne „Dorfbereiche“ Gemeinde Kusterdingen, Landkreis Tübingen Die Änderungen gelten für alle Bebauungspläne „Dorfbereiche“ aller Ortsteile mit Teilbereichen			
Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58) Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S.581 , ber. S. 698. zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68)		Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587). 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). Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)	
I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO) 1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB und BauNVO) 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB) MI (Mischgebiet - § 6 BauNVO) MD (Dorfgebiet § 5 BauNVO) Vergnügungssstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).		1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB und BauNVO) 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB) MI (Mischgebiet - § 6 BauNVO) MD (Dorfgebiet § 5 BauNVO) Vergnügungssstätten und Beherbergungsbetriebe sind im Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes generell unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).	

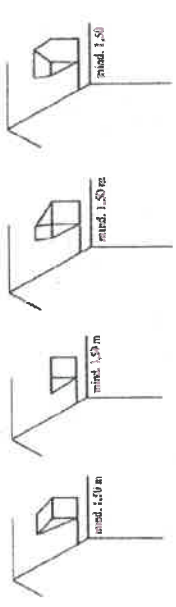
	Ergänzung: Ausnahme: Beherbungsbetriebe sind nur in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Als Schank- und Speisewirtschaften werden nur Gaststätten gewertet, die gemäß § 1 (1 und 2) GastG (Gaststättengesetz) als Schank- und Speisewirtschaft eingestuft werden und der Erlaubnis bedürfen. Erlaubnisfreie Betriebe gemäß § 2 (2) GastG werden nicht als Schank- und Speisewirtschaft gewertet. Der Gemeinderat kann Ausnahmen zulassen. Ohne Zusammenhang mit Schank- und Speisewirtschaften werden die Zimmer auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet.	Beherbungsbetriebe werden ohne Schank- und Speisewirtschaften generell unzulässig gemacht. In Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften sind diese zulässig, um die bestehenden Betriebe nicht einzuschränken und auch weitere zulässig zu machen. Für den Fall, dass zukünftig ein Beherbungsbetrieb ohne Schank- und Speisewirtschaften eröffnet werden sollte, werden die Zimmer auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet, die für das betreffende Grundstück zulässig sind. Um die Zulässigkeit des Beherbungsbetriebs klarzustellen, wird die Definition der Schank- und Speisewirtschaft ergänzt, die nach Gaststättengesetz einer Erlaubnis bedürfen. Somit wird ausgeschlossen, dass Beherbungsbetriebe auch mit erlaubnisfreien Schank- und Speisewirtschaften zulässig werden. (z.B. Hotel-garni (kein öffentliche Gaststätte) oder Zimmervermietung an Pendler/Arbeiter mit Aufstellung von Getränke- oder Speiseautomaten)
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO) höchstens: wie im Plan eingetragen Die max. Grundfläche pro freistehender baulicher Einzelanlage (Hausform) ist im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) festgelegt. Die Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist definiert durch die Angabe zu Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über festgelegter Erdgeschossfußbodenfertigungshöhe (EFH).	1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO) höchstens: wie im Plan eingetragen Die max. Grundfläche pro freistehender baulicher Einzelanlage (Hausform) ist im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) festgelegt. (mehrere freistehende Einzelanlagen sind möglich) Die Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist definiert durch die Angabe zu Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über festgelegter Erdgeschossfußbodenfertigungshöhe (EFH). Bauliche Anlagen unterhalb der tatsächlichen (letztendlich auszuführenden) Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die maximale Grundfläche anzurechnen.	Um Tiefgaragen zuzulassen werden bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die maximale zulässige Grundfläche angerechnet. Da Tiefgaragen teilweise nicht unterhalb des Gebäudes liegen, würde die Grundfläche ggf. überschritten und somit wären die Tiefgaragen unzulässig. Zur Klarstellung wird der Satz ergänzt, dass mehrere freistehende Einzelanlagen möglich sind.
1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB) Die Erdgeschossfußbodenfertigungshöhe (EFH) darf bei geneigten Gelände am höchsten Geländepunkt der zu überbauenden Fläche nicht mehr als 0,20 m über dem dazugehörigen, ursprünglichen Gelände liegen. Am tiefsten Geländepunkt der zu überbauenden Fläche ist dabei durch das Gebäude, durch das Gelände oder durch andere Maßnahmen eine Gestaltung vorzunehmen, die nicht den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen lässt. Die EFH darf deshalb in diesem Bereich maximal 2,00 m über dem ursprünglichen, gewachsenen Gelände liegen. Bei ebenem Gelände ist das entsprechende Maximalmaß 0,60 m-Ebene	1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 6 LBO BW) Die Erdgeschossfußbodenfertigungshöhe (EFH) darf am höchsten Geländepunkt der zu überbauenden Fläche nicht mehr als 0,20 m über dem dazugehörigen, ursprünglichen Gelände liegen. Am tiefsten Geländepunkt der zu überbauenden Fläche ist dabei durch das Gebäude, durch das Gelände oder durch andere Maßnahmen eine Gestaltung vorzunehmen, die nicht den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen lässt. (Hinweis: Gemäß § 2 Abs. 6 LBO BW gilt als zusätzliches Vollgeschoss, ein Geschoss, das mehr als 1,4m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche hinausragt und, von Oberkante Fußboden	Die Erdgeschossfußbodenfertigungshöhe (EFH) darf generell nicht mehr als 0,20m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes liegen, so dass sich das Gebäude in die Topographie einfügt. Bei starker Hanglage darf die EFH nicht mehr als 2,00m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Geländes liegen. Durch Aufschüttungen und Abgrabungen ist das Gelände so anzupassen, dass nicht der

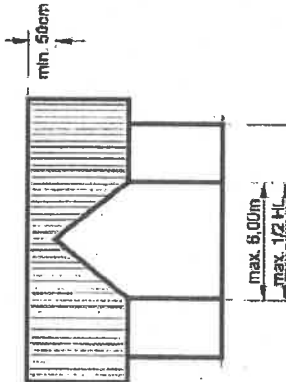
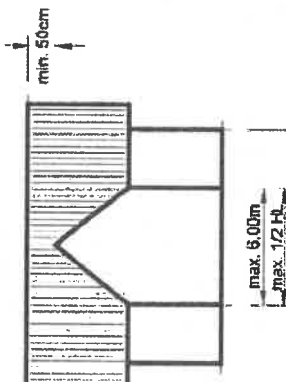
Gelände ist gegeben, wenn zwischen höchstem und niedrigstem Punkt des gewachsenen Geländes im Bereich der zu überbauenden Fläche eine Steigung von weniger als 2% vorliegt. Bei Schwierigkeiten mit dem Entwässerungsanschluss können Ausnahmen bezüglich der EFH zugelassen werden. Der ursprüngliche Geländeverlauf darf dabei, außer bei eventuellen partiellen Angleichungen für Terrassen oder Einschnitte für UG-Belichtung o.ä. nicht wesentlich verändert werden.	bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.) Die EFH darf deshalb in diesem Bereich maximal 2,00 m über dem ursprünglichen, gewachsenen Gelände liegen. Bei Schwierigkeiten mit dem Entwässerungsanschluss können Ausnahmen bezüglich der EFH zugelassen werden. Der ursprüngliche Geländeverlauf darf dabei, außer bei eventuellen partiellen Angleichungen für Terrassen oder Einschnitte für UG-Belichtung o.ä. nicht wesentlich verändert werden.	Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht. Da die EFH bei nahezu ebenem Gelände bisher max. 0,6m über dem Gelände lagen, dürfte diese höher als bei Hanggrundstücken sein. Aus diesem Grund und da es bei Bauanträgen bisher keinen Fall gab bei dem das Gelände nach der Festsetzung eben war wird dieser Passus gestrichen.
1.3a Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB) Die Mindestgröße für Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 350 qm, für Doppelhaushälften 200 qm und für Einzelhäuser in Hausgruppen (Reihenhäuser) 150 qm. Bestehende Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungsplanänderung kleiner als 350 qm sind, dürfen mit einem Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus bebaut werden.	Keine Änderung	
1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB) Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen. 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.	1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB) Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen. Bis 260 m² Grundstücksfläche im Geltungsbereich ist eine Wohnung im Wohngebäude zulässig. Ab 261 m² Grundstücksfläche im Geltungsbereich sind 2 Wohnungen im Wohngebäude zulässig. Je weitere vollständige 160 m² Grundstücksfläche ist eine weitere Wohnung im Wohngebäude zulässig, wenn die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können. Als Baugrundstück im Sinne der vorbezeichneten Grundstücksfläche gilt nur das im Grundbuch eingetragene Grundstück. Das gilt auch dann, wenn aus anderen baurechtlichen Gründen mehrere Grundstücke als ein Grundstück behandelt werden. Als Grundstück im Sinne der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze gelten auch mehrere aneinander angrenzende Grundstücke, wenn diese über entsprechende Baulasten insoweit als ein Grundstück zu behandeln sind. Ausnahme: Sofern mindestens 2 Wohnungen im Wohngebäude mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, darf eine weitere Wohnung im Wohngebäude, über die nach der Grundstücksfläche zulässigen Wohnungsanzahl hinaus, erstellt werden, wenn die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können.	Alt: bis 300m² = 2 Wohnungen 300 - 475m² = 3 Wohnungen 476 - 650m² = 4 Wohnungen 651- 825m² = 5 Wohnungen 826 - 1000m² = 6 Wohnungen 1001 - 1175m² = 7 Wohnungen 1176 - 1350m² = 8 Wohnungen 1351 - 1525m² = 9 Wohnungen Neu: ab 251m² = 2 Wohnungen 401 - 550m² = 3 Wohnungen 551 - 700m² = 4 Wohnungen 701 - 850m² = 5 Wohnungen 851 - 1000m² = 6 Wohnungen 1001 - 1150m² = 7 Wohnungen 1151 - 1300m² = 8 Wohnungen 1301 - 1450m² = 9 Wohnungen Die Mindestgröße auf der 2 Wohnungen erstellt werden muss 251m² betragen. Um eine moderate Verdichtung zu erzielen, darf je weitere vollständige 150m² eine weitere Wohnung erstellt werden. Somit kann eine moderate Nachverdichtung stattfinden ohne zu viele Wohnungen / auf zu kleinen Grundstücken zu erhalten. Um den sozialen Wohnungsbau, für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z.B. Geringverdienler) zu fördern wird eine Ausnahme definiert, so dass bei Schaffung von mindestens 2 Sozialwohnungen eine

2. Bauweise (§ 22 BauNVO) O = offene Bauweise (§ 22 BauNVO) a1 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 23 m Länge unzulässig a2 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 50 m Länge zulässig. a3 = abweichende Bauweise: offen; jedoch sind Hausformen größer als 23 m Länge unzulässig; zulässig ist die einseitige Reduzierung (bis 0,80 m) des seitlichen Grenzabstandes des Hauptgebäudes) a4 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 23 m Länge unzulässig; zulässig ist die Reduzierung (bis 0,80 m) der vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes a5 = abweichende Bauweise: offen; zulässig ist die Reduzierung der vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes bis zum Grenzbau. Für ausschließlich landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude gilt die Längenbeschränkung von 23 m nicht. Ebenso sind Ausnahmen im Zusammenhang mit Bestandsbebauung zulässig. Im Geltungsbereich sind bei Hausgruppen (Reihenhäuser) nicht mehr als 3 Hausteile zulässig.	O = offene Bauweise (§ 22 BauNVO) a1 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 23 m Länge unzulässig a2 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 50 m Länge zulässig. a3 = abweichende Bauweise: offen; jedoch sind Hausformen größer als 23 m Länge unzulässig; zulässig ist die einseitige Reduzierung (bis 0,80 m) des seitlichen Grenzabstandes des Hauptgebäudes) a4 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 23 m Länge unzulässig; zulässig ist die Reduzierung (bis 0,80 m) der vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes Bei einer Reduzierung des Grenzabstandes auf 0,80 m, ist der Brandschutz einzuhalten. Unabhängig von der Möglichkeit zur Reduzierung des Grenzabstandes auf 0,8 m sind die geltenden Brandschutzbestimmungen einzuhalten. a5 = abweichende Bauweise: offen; zulässig ist die Reduzierung der vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes bis zum Grenzbau. Für ausschließlich landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich, außer zu Wohnzwecken und für Beherbergungsbetriebe, genutzte Gebäude gilt die Längenbeschränkung von 26 m, soweit sie städtebaulich vertretbar ist. Ebenso sind solche Ausnahmen im Zusammenhang mit Bestandsbebauung zulässig. Im Geltungsbereich sind bei Hausgruppen (Reihenhäuser) nicht mehr als 3 Hausteile zulässig.	weitere Wohnung im Wohngebäude, über die nach der Grundstücksfläche zulässige Wohnungszahl hinaus, erstellt werden darf. Die Aufhebung der Längenbeschränkung von Gebäuden auf 23 m für ausschließlich landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude führt zu Gebäudelängen im Ortsbereich die mit der Umgebungsbebauung städtebaulich nicht verträglich sind. Daher wird die Längenbeschränkung auf ein verträgliches Maß von 26 m festgelegt. Die Ergänzung „soweit sie städtebaulich vertretbar ist“, wird gestrichen, da dies undeutlich ist. Eine Erhöhung auf 26 m ist aus demselben Grund für die Bestandsbebauung möglich. Bei a4 wird ein Hinweis ergänzt, dass bei einer Reduzierung des Grenzabstandes auf nur 0,8 m der Brandschutz zu berücksichtigen ist. Nach Abstimmung mit dem LRA wird der Satz zum Brandschutz überarbeitet. Die Ergänzung „Außer zu Wohnzwecken und für Beherbergungsbetriebe“ dient zur genaueren Definition, dass das Gebäude die festgelegten Längenbeschränkungen der Bauweise einhalten müssen und nur landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude in ihrer Länge auf bis 26 m beschränkt sind. Außerdem wird der Halbsatz „soweit sie städtebaulich vertretbar sind“ gestrichen, da diese Einschränkung nicht genau definiert ist.
3. Pflanzterhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Die Pflanzterhalte (vorhandene Bäume) sind im Bebauungsplan eingetragen.	Keine Änderung	
4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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 Verkehrsachse 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	4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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 Verkehrsachse 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	Ab einer Grundstücksfläche von 601 m² sind z.B. Mehrfamilienhäuser mit 5 Wohnungen zulässig, die max. 8 oberirdische Stellplätze zulassen. Um eine bessere Gestaltungsqualität für den Ortsbereich im Vorbereich der Gebäude zu erzielen, ist bei mehr als 2 erforderlichen Stellplätzen pro 2 Stellplätze

Ausnahmen: Bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse kann ein geringerer Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden. Im Vorbereich (zwischen Gebäude und Verkehrsfläche) der Grundstücke darf die Fläche der Stellplätze 40 % der Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Verkehrsraum pro Grundstück nicht überschreiten.	Ausnahmen: Bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse kann ein geringerer Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden. Im Vorbereich (zwischen Gebäude und Verkehrsfläche) der Grundstücke darf die Fläche der Stellplätze und die befestigte Fläche 40 % der Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Verkehrsraum pro Grundstück nicht überschreiten. Bei mehr als 2 erforderlichen Stellplätzen ist pro 2 Stellplätze zwischen Gebäude und Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit mindestens 18-20cm Stammumfang bei Pflanzung zwischen den Stellplätzen (Pflanzfläche von mindestens 4m² und mindestens 1,50m Breite oder einer befahrbaren Baumscheibe mit mindestens 6m² durchwurzelbarem Substrat) ein Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Stellplätze sind davon ausgenommen. Im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke (hinter der straßenabgewandten Fassade des Hauptgebäudes) dürfen nur max. 4 Stellplätze erstellt werden. Ausnahme: Ausnahmsweise können auch hinter dem Gebäude mehr als 4 Stellplätze zugelassen werden, sofern derzeit angrenzende Wohngebäude und deren Außenwohnbereiche, sowie angrenzende zukünftige Wohnbauflächen nicht durch die Parkierung gestört werden. Eine Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme ist den Bauantragsunterlagen beizufügen.	zwischen Gebäude und Verkehrsfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Die Größe des Baumes und die Pflanzfläche wird definiert, damit keine zu kleinen Bäume gepflanzt werden, die weder Schatten spenden noch eine gestalterische Aufwertung für das Ortsbild bringen. Außerdem sind nicht nur die Flächen der Stellplätze, sondern auch die sonstigen befestigten Flächen (Zufahrten und Zugänge) bei der Einschränkung von 40% zu werten. Um die spätere Entwicklung von Bauflächen im rückwärtigen Bereich der Gebäude nicht einzuschränken und die angrenzende Wohnbebauung nicht zu stören, dürfen dort nur max. 4 Stellplätze erstellt werden. In Abstimmung mit dem LRA wird eine Ausnahme definiert um auch hinter dem Gebäude mehr als 4 Stellplätze zuzulassen, sofern die bestehenden und zukünftigen, angrenzenden Wohnnutzungen nicht gestört werden. Die Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum Bauantrag zeigt auf, ob die Lärmimmissionen durch die Parkierung gestört werden.
5. Böschung / Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Die Flächen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich sind, wie Stützbauwerke (z. B. Betonkelle bei Rabatplatten), Fundamente (bei Randsteinen usw.) oder nicht wesentliche Böschungen und Stützmauern sind entlang dieser öffentlichen Flächen in den angrenzenden Privatgrundstücken zulässig.	Keine Änderung	
6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) Im Bereich zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Fahrradschuppen.	Keine Änderung	
II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) 1. Hauptgebäude 1.1 Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Die jeweils zulässige Gebäudehöhe ist durch die von-bis-Angaben für die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und die max. Firsthöhe (beides über festgelegter EFH) in Verbindung mit den Dachneigungen vorgeschrieben. Die Traufhöhe muss mindestens auf 1/2 der Hauslänge	Keine Änderung	

Synopse der Bebauungspläne „Dorfbereiche“
1. Bebauungsplan Schriftlicher Teil (Teil B)
2. Örtliche Bauvorschriften,
Gemeinde Kusterdingen - Ortsteile, Kreis Tübingen

in durchgehender, waagerechter Anordnung vorhanden sein.			
1.2 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Keine Änderung		
Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.			
1.3 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Keine Änderung		
entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.			
1.4 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	1.4 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Zulässig sind Ton- oder Betondachsteine. Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun und anthrazit bis mittelgrau vorgeschrieben. Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden, sind auch andere Materialien und Farben zur Dachdeckung zulässig. Helle und/oder spiegelnde Materialien sind jedoch ausgeschlossen.	Es werden zusätzlich zu den bisherigen Dachfarben auch anthrazitfarbene bis mittelgraue Dachdeckungen zugelassen, da diese bereits im Geltungsbereich der Bebauungspläne der Dorfbereiche teilweise vorhanden und von Bauherren gewünscht sind. Um auch andere Dachfarben bei landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Gebäuden zulässig zu machen wird dies ergänzt
1.5 Dachaufbauten (Gauben) auf Satteldächern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Keine Änderung		
1.5.1 Als Dachaufbauten sind zugelassen: Schleppgauben, Gauben mit ebenem Dachabschluss, Walmgaußen, Giebelgauben.			
 SCHLEPPGAUBE GAUBE MIT EBENEM DACHABSCHLUSS WALMGAUBE GIEBELGAUBE			
1.5.2 Dachgauben dürfen nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig.	Keine Änderung		
1.5.3 Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmgaußen und Giebelgauben 1,50 m nicht überschreiten.	Keine Änderung		
1.5.4 Bei Schleppgauben kann die Dachneigung bis zu 0 Grad (Gauben mit ebenem Dachabschluss) betragen; Dachgauben mit Hauptdachgegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.	Keine Änderung		
1.5.5 Dächer von Querhäusern (Vorsprünge der Außenwand, durchbrochenen Traufe) und Zwerchhäusern (Über die Traufe durchlaufende Außenwand,	1.5.5 Dächer von Querhäusern (Vorsprünge der Außenwand, durchbrochenen Traufe) und Zwerchhäusern (Über die Traufe durchlaufende Außenwand,		Zur Klarstellung der Festlegung zur Erstellung von Quer- oder Zwerchhäusern

durchbrochene Traufe) sind wie Dachaufbauten zu gestalten. Eine gegen- über dem Dach des Hauptgebäudes gegenläufige Dachneigung ist nicht zulässig. Die Traufe von quer- und Zwerchhäusern mit Sattel- oder Walmdach dür- fen die festgesetzte maximale Traufhöhe um max. 2,00 m, mit Schlepp- dach um max. 2,50 m, überschreiten. Die Breite von Quer- oder Zwerchhäusern darf je nach Dachseite die Hälfte der Hauslänge (HL) nicht überschreiten und maximal 6,00 m betra- gen. Die Firstlinie des Quer- und Zwerchhauses muss senkrecht gemes- sen mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.  Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser je Dachseite darf zwei Drittel der Hauslänge nicht über- schreiten. Zur Giebelwand, zu benachbarten Gauen, Quer-, oder Zwerchhäusern, zu Dacheinschnitten und Kehlen muss mit Dachaufbauten, Dacheinschnit- ten, Querhäusern und Zwerchhäusern ein Abstand von mindestens 1,50m eingehalten werden.	durchbrochene Traufe) sind wie Dachaufbauten zu gestalten. Eine gegen- über dem Dach des Hauptgebäudes gegenläufige Dachneigung ist nicht zulässig. Die Traufe 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 eines Quer- oder Zwerchhauses darf je nach Dachseite die Hälfte der Hauslänge (HL) nicht überschreiten und maximal 6,00 m betra- gen. Die Firstlinie des Quer- und Zwerchhauses muss senkrecht gemessen mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst liegen. Es dürfen max. 2 Quer- oder Zwerchhäuser pro Gebäudeseite erstellt werden.  Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser je Dachseite darf zwei Drittel der Hauslänge nicht über- schreiten. Zur Giebelwand, zu benachbarten Gauen, Quer-, oder Zwerchhäusern, zu Dacheinschnitten und Kehlen muss mit Dachaufbauten, Dacheinschnit- ten, Querhäusern und Zwerchhäusern ein Abstand von mindestens 1,50m eingehalten werden.	wird ergänzt, dass sich die max. Breite von 6,00m auf ein Quer- oder Zwerchhaus be- zieht. Da die Traufe im Bereich der Quer- und Zwerchhäuser erhöht werden darf, wird die Anzahl auf maximal 2 eingeschränkt. Somit wird verhindert, dass die Gebäudeansichten nicht 3- geschossig wirken. Da zu den Quer- oder Zwerchhäusern noch zusätzlich Dachaufbauten und Dachein- schnitte erstellt werden dürfen, ist die Ge- samtlänge einzuschränken. Diese darf je Dachseite zwei Drittel der Hauslänge bislang nicht überschreiten, was als ausreichend er- achtet wird. Um Klarzustellen, dass sich die Längenab- gabe von max. 6,00m auf ein Quer- oder Zwerchhaus je Dachseite bezieht wird die Festlegung redaktionell überarbeitet.	2. Äußere Gestaltung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Als Materialien für Außenwände sind Putz, Fachwerk und Holz sowie Verbundstoffe und Glas zulässig. Metall- und Kunststoffverkleidungen sowie grelle und reflektierende Farbgebung sind unzulässig. Kollektoren zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Balkone und Loggien sind hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung an die Fassade anzupassen. Sie müssen sich in Form, Gliederung und	2. Äußere Gestaltung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Als Materialien für Außenwände sind Putz, Fachwerk und Holz sowie Verbundstoffe und Glas zulässig. Metall- und Kunststoffverkleidungen sowie grelle und reflektierende Farbgebung sind unzulässig. Kollektoren zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Balkone und Loggien sind hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung an die Fassade anzupassen. Sie müssen sich in Form, Gliederung und	Da die Anpassung von Balkonen und Log- gien an das Hauptgebäude, wie auch die Ausbildung der Traufen, Orgänge und Dachvorsprünge in ortsüblicher Weise stark auslegungsbedürftig und schwer zu definie- ren ist, werden diese Passagen gestrichen.
---	---	--	--	--	---

Maßstäblichkeit in die Fassade einordnen und sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Traufen und Ortgänge sind in allgemein ortsüblicher Weise auszubilden (Traufe: angemessener Dachvorsprung mit vorgehängter halbrunder Rinne; Ortgang: angemessener Dachvorsprung mit Ortgangziegel oder Zahnleiste).	Maßstäblichkeit in die Fassade einordnen und sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Traufen und Ortgänge sind in allgemein ortsüblicher Weise auszubilden (Traufe: angemessener Dachvorsprung mit vorgehängter halbrunder Rinne; Ortgang: angemessener Dachvorsprung mit Ortgangziegel oder Zahnleiste).	
3. Garagen (Dachform / Dachdeckung / Dachneigung) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Dächer von Garagen sind mit flachen (0°-3° Flachdach) oder flach geneigten Dächern (3°-15° Pultdach) oder mit geneigten Dächern (15°-42° Satteldach) herzustellen. Fläche und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 6 cm).	Keine Änderung	
4. Gedeckte Stellplätze (Carports) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Carports sind als Holz- und/oder Stahlkonstruktion zu errichten; es dürfen höchstens zwei Wände geschlossen werden. Dächer von Garagen sind mit flachen (0°-3° Flachdach) oder flach geneigten Dächern (3°-15° Pultdach) oder mit geneigten Dächern (15°-42° Satteldach) herzustellen. Fläche und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 6 cm).	redaktionelle Änderung 4. Gedeckte Stellplätze (Carports) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Carports sind als Holz- und/oder Stahlkonstruktion zu errichten; es dürfen höchstens zwei Wände geschlossen werden. Dächer von gedeckten Stellplätzen sind mit flachen (0°-3° Flachdach) oder flach geneigten Dächern (3°-15° Pultdach) oder mit geneigten Dächern (15°-42° Satteldach) herzustellen. Fläche und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 6 cm).	
5. Herstellung von Stellplätzen und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgelegt: a) Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche: 1,0 Stellplatz b) Wohnungen von 41 - 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze c) Wohnungen über 80 qm Wohnfläche: 2,0 Stellplätze Eine Reduzierung der unter b) und c) festgelegten Stellplatzzahlen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.	5. Herstellung von Stellplätzen und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt abweichend von § 37 (1) LBO festgelegt: a) Wohnungen bis 41 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz b) Wohnungen von 41 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. Ab einer Anzahl von mehr als 10 erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude ist eine Tiefgarage zu erstellen. Jeder über die 10 Stellplätze hinausgehende Stellplatz muss in der Tiefgarage untergebracht werden. Bei Erstellung einer Tiefgarage in der 90% der erforderlichen Stellplätze untergebracht werden darf die max. Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück um max. 20% erhöht werden, sofern die erforderlichen Stellplätze erstellt werden. Die Tiefgaragenregelung gilt nur für Neubauten. Ausnahme: Sofern Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden ist keine Tiefgarage zu schaffen, sofern die erforderlichen Stellplätze oberirdisch erstellt werden. Eine nachvollziehbare Berechnung der Stellplätze ist den Bauantragsunterlagen beizufügen. Gefangene Stellplätze sind anrechenbar sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.	Da die Festlegung zur ausnahmsweisen Reduzierung der unter b) und c) festgelegten Stellplatzzahlen durch die Grundstückssituation nicht ausreichend definiert werden kann, wird die Festlegung gestrichen. Bei typischen Mehrfamilienhäusern mit max. 5-6 Wohnungen werden in der Regel max. 10 Stellplätze notwendig. Diese Anzahl von Stellplätzen darf oberirdisch erstellt werden. Für größere Mehrfamilienhäuser bei denen mehr als 10 Stellplätze notwendig sind, ist die oberirdische Unterbringung dieser Stellplätze im Ortsbereich städtebaulich nicht mehr vertretbar. Darum sind ab 11 erforderlichen Stellplätzen Tiefgaragen zu erstellen. Um einen Anreiz dafür zu schaffen, dass möglichst viele Tiefgaragenplätze erstellt werden, wird ein sogenannter Tiefgaragenbonus festgelegt. Sofern 90% der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden, darf die Anzahl der Wohneinheiten um max. 20% erhöht werden. Rechenbeispiel: Grundstücksgröße: 900m² Mögliche Wohnungen: 6

		erforderliche Stellplätze : 4 Wohnungen b) bis 80m² 6 2 Wohnungen c) über 80m² 4 Tiefgaragenbonus: Erhöhung Wohnungsanzahl Weitere erf. Stellplätze max. 1 2 erforderliche Stellplätze mit Erhöhung davon 12 Tiefgaragenstellplätze 11 Oberirdische Stellplätze 1 Bei Ergebnissen der Stellplatzanzahl mit einer Kommastelle ist auf die nächst höhere Anzahl aufzurunden. Um den sozialen Wohnungsbau, für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z.B. Geringverdienenden) zu fördern wird eine Ausnahme definiert, so dass bei Schaffung von Sozialwohnungen keine Tiefgarage vorgeschrieben wird um die Baukosten zu senken. Um klarzustellen wie gefangene Stellplätze angerechnet werden, wird eine Definition ergänzt. In Abstimmung mit dem LRA wird ergänzt, dass eine nachvollziehbare Berechnung der Stellplätze den Bauantragsunterlagen beizufügen ist.	10
6.	Ausbildung von Hofflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Als Hofbefestigungen, Garagenzufahrten o.ä. sind oberflächenwasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Ausnahme: bei Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen sind oberflächenwasserundurchlässige Beläge zu verwenden.	Keine Änderung	
7.	Ausbildung von Stellplatzflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) PKW-Stellplatzflächen dürfen nicht vollständig versiegelt sein. Es muss oberflächenwasserdurchlässiger Belag verwendet werden.	Keine Änderung	
8.	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.	Keine Änderung	
9.	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	Keine Änderung	

Synopse der Bebauungspläne „Dorfbereiche“
1. Bebauungsplan Schriftlicher Teil (Teil B)
2. Örtliche Bauvorschriften,
Gemeinde Kusterdingen - Ortsteile, Kreis Tübingen

Als Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur zugelassen: Rasenkanntensteine bis 0,10 m Höhe mit Hecken oder Holzzäune bzw. Maschen- oder Spanndrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1 m über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche. An Kreuzungen und Einmündungen an der K 6903 sind Sichtfelder entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen wie Einfriedungen, Bepflanzungen freizuhalten.			
10.	Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO) Stab-Antennen und dgl. dürfen nicht mehr als 2 m über den First hinausragen. Parabolantennen müssen an die jeweilige Hintergrundfarbe angeglichen werden. Parabolantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.	Keine Änderung	
11.	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. Selbstständige Werbeanlagen (Pylone, Aufsteller, usw.) sind unzulässig. Selbstständige Werbeanlagen und solche mit wechsellastigem bewegtem Licht sind unzulässig. Im Übrigen gilt die „Satzung über die Gestaltung und Genehmigung von Werbeanlagen vom 31.01.1990“.	Änderung 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. Selbstständige Werbeanlagen (Pylone, Aufsteller, usw.) sind unzulässig. Selbstständige Werbeanlagen und solche mit wechsellastigem bewegtem Licht sind unzulässig. Im Übrigen gilt die „Satzung über die Gestaltung und Genehmigung von Werbeanlagen in der gültigen Fassung“.	
12.		Ergänzung: Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt.	Um Ordnungswidrigkeiten zum Verstoß gegen die Örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, wird ein entsprechender Verweis auf die Rechtsgrundlage ergänzt.
III.	Hinweise	komplett streichen	
3.1	Bei Grenzgaragen sollte vor Erstellung Einigkeit mit dem betroffenen Nachbarn über dessen Garagenstandort und einer anzustrebenden, eventuell gemeinsamen Gestaltung der Garagen erzielt werden. Auf die Gestaltungsvorgaben der öffentlichen Straßen und Wege ist dabei Rücksicht zu nehmen. Wenn Garagen bei Senkrechtestellung zur öffentlichen Verkehrsfläche näher als 5 m an die öffentlichen Verkehrsflächen zu stehen kommen, sollten automatische Garagenöffnungen mit Fernbedienung vorgesehen werden.		
3.2	Es wird allgemein empfohlen, die durch Grundflägestellung und Materialwahl gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmimmissionen wahrzunehmen.	komplett streichen	
3.3	Zu jedem Baugesuch sollte ein Freianlagenentwurfplan mit Aussagen über Lage, Zufahrt und Oberfläche von Stellplätzen, Lagerflächen usw. über die Baumarten und -standorte und über die sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung und Angaben über Verlauf, Höhe und Art der Einfriedungen, sowie Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers, beigelegt werden.	Keine Änderung	

3.4	Das beim Bauaushub anfallende Material sollte durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.	Keine Änderung	
3.5	Vor Baumaßnahmen sollten Auskünfte über eventuelle Altlasten und die Beschaffenheit des Untergrundes bzw. über sonstige Umfeldvorgaben bei den zuständigen Behörden eingeholt werden.	Keine Änderung	
3.6	Bei der äußeren Gestaltung der Baukörper ist darauf zu achten, dass großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzemente und Keramik vermieden werden.	Keine Änderung	
3.7	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 vorgegeben werden.	komplett streichen	Da Gemeinschaftsantennen zu Konflikten und Einschränkungen der Bewohner führt, wird dieser Passus gestrichen.
3.8	Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser sollte soweit wie möglich durch entsprechende Maßnahmen auf der Parzelle wieder zur Versickerung gebracht werden oder in Zisternen vorgehalten werden.	Verschiebung zu planungsrechtliche Festsetzungen: Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB) Versickerungsfähigkeit möglich: Sämtliches anfallende Niederschlagswassers der befestigten Flächen darf zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt werden und muss auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. (Mulden- oder Flächenversickerung): Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Art und Größe der Fläche der Versickerung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen. Die Versickerung muss über eine belebte und begrünte Oberbodenschicht von 30 cm Stärke erfolgen. Die Versickerungsmulde ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der an den Mischwasserkanal angeschlossen wird. Sickerschächte sind nicht zulässig. Versickerungsfähigkeit nicht möglich: Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, ist das Dachflächenwasser über eine Rückhaltung in den Mischwasserkanal in der einzuleiten. Zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen wird der Bau von ökologischen Entwässerungssystemen vorgeschrieben: Auf dem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Retentionsvolumen vorzusehen (pro 100 m² abflusswirksame nicht begrünte Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 2 m³ bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s). Wird der Nachweis einer gleichwertigen Alternative erbracht, können andere Rückhalteanlagen zugelassen werden. Es gilt entsprechend die Abwassersatzung der Gemeinde Kusterdingen, in der jeweils gültigen Fassung.	
3.9	Maschen- oder Spanndrahtzäune als Einfriedungen sollten eingegrünt werden.	Keine Änderung	
3.10	Die im Bebauungsplan liegenden Baugrundstücke werde teilweise durch den Immissionsbereich der K6903, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, beeinflusst. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene K 6903 vorbelastet.	Keine Änderung	
3.11	Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht	Keine Änderung	

Synopsis der Bebauungspläne „Dorfbereiche“

1: Bebauungsplan Schriftlicher Teil (Teil B)

2: Örtliche Bauvorschriften,

Gemeinde Kusterdingen - Ortsteile, Kreis Tübingen

werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26- Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.		
3.12 Artenschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wankheim, Teilbereich 2, 1. Änderung“ sind die Flächen mit artenschutzrechtlicher Relevanz Nr. 25, 26, 27 gemäß Plan 5 und Tab. 5 der Habitatpotenzialanalyse vom 28.06.2012 zu beachten. Eine Betroffenheit dieser Habitate führt ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in der Regel zum Verstoß gegen das Verbot zur Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu klären, ob Bauvorhaben in diesen Bereichen möglich sind bzw. welche Maßnahmen zur Vermeidung oder zum vorgezogenen Funktionserhalt erforderlich sind. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot des Tötens und Verletzens von geschützten Tierarten sind in jedem Fall direkte Eingriffe in Gehölz- und Gebäudebestände ohne Nachweis vorkommender Arten nur in den Zeiten vom 01.10. bis 28.02. möglich. Nur wenn nachgewiesen wird, dass keine Besiedelung durch geschützte Arten stattfindet, sind Eingriffe auch außerhalb dieser Zeiten statthaft. Bei potentiellen Quartieren in Kellerräumen sind Eingriffe nur möglich, wenn sich zuvor vergewissert wurde, dass keine Nutzung durch artenschutzrechtlich relevante Arten stattfindet. Nähere Einzelheiten sind Kap. 5 der Habitatpotenzialanalyse vom 28.06.2012 zu entnehmen.	Keine Änderung	
IV. Aufhebung bestehender Festsetzungen Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bauplanes aufgehoben. Es handelt sich hierbei um folgende „Alte Baulinien“ • — Beidseitig der Hauptstraße Die Genaue Lage und Verlauf der „Alten Baulinien“ können im Ortsbauplan bei der Gemeindeverwaltung Kusterdingen bzw. bei der Ortsverwaltung Wankheim eingesehen werden.	IV. Aufhebung bestehender Festsetzungen Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bauplanes aufgehoben. Es handelt sich hierbei um folgende „Alte Baulinien“	Da die alten Baulinien bereits mit dem letzten Bebauungsplan aufgehoben wurden wird der Verweis darauf gestrichen.