Gemeinde Kusterdingen

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Löhlen Süd

Vorentwurf vom 03.05.2023

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
3 Anhang zum Bebauungsplan
4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
5 Geltungsbereich
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise
D Verfahrensvermerke
E Anhang

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

– **Begründung**,
– **Umweltbericht**, *folgt.*
– **Artenschutzrechtliche Untersuchung**, *folgt.*

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

A1.1 GE - Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Lagerhäuser und Lagerplätze soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Kraftfahrzeughandel.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Weitere Einzelhandelsbetriebe nur unter den in **Ziffer A1.2** genannten Voraussetzungen.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- selbständige Lagerhäuser,
- selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Erotikbetriebe (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen),
- Eventeinrichtungen / Event-Center wie z. B. Einrichtungen für Großveranstaltungen,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung als Hauptnutzung; Werbeanlagen die nicht auf die Stätte der Leistung verweisen,
- Einzelhandelsbetriebe außer den in **Ziffer A1.2** genannten.

A1.2 Handwerker- und Dienstleisterprivileg

Verkaufsflächen für Handwerks- und Dienstleisterbetriebe sowie für Betriebe des produzierenden / verarbeitenden Gewerbes für am Betriebsstandort **selbst produzierte Waren** oder bei Handwerks- und Dienstleisterbetrieben in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit des Betriebes stehende **eingekaufte Waren**, können wie folgt **ausnahmsweise** auf einer deutlich untergeordneten Fläche zugelassen werden.

Als untergeordnet gelten max. **10 %** der geplanten / realisierten Geschossfläche gem. § 20 BauNVO, höchstens jedoch **200 m²**. Eine **Überschreitung** kann **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn dies für die **Ausführung des Handwerks oder der Dienstleistung notwendig ist**. Im Rahmen der Genehmigung ist immer ein **gutachterlicher Nachweis** zu erbringen, dass **keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche** und die **wohnortnahe Versorgung** zu erwarten sind.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

A2.1 Grundflächenzahl

Die gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone festgesetzte Grundflächenzahl gilt als **Obergrenze**.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Maximale Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe (GH_{max})** in Verbindung mit der **Bezugshöhe** (**BZH**) entsprechend den Planeinschrieben und wird am höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die in der Mitte der Gebäudefassade gemessene Straßenhöhe der Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist die maßgebliche Erschließungsstraße im zeichnerischen Teil eingetragen. *> Folgt zum Entwurf.*

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als **Obergrenze** festgesetzt.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

o **offene Bauweise**.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Darüber hinaus gilt:

A4.1 Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **zulässig**.

Überdachte Stellplätze (allseitig offen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig soweit die Dachfläche vollflächig mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie belegt werden.

Garagen sind im gesamten Plangebiet **nicht zulässig**.

A4.2 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind **Gebäude als Nebenanlage innerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche **zulässig**.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Straßenverkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A5.2 Öffentlicher Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A6.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „**Fläche für Ausgleichsmaßnahmen**“.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A7.1 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zur bepflanzen und zu gestalten. *> Folgt zum Entwurf.*

A7.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers der abflusswirksamen Flächen wird der Bau von Entwässerungssystemen vorgeschrieben: Auf dem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Retentionsvolumen vorzusehen (pro 100 m^2 abflusswirksame Fläche ein Rückhaltevolumen von 2 m^3 bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s, Berechnungsgrundlage ist die DIN 1986-100 in der jeweils gültigen Fassung).

Wird der Nachweis einer gleichwertigen Alternative erbracht, können andere Rückhalteanlagen (z. B. Wasserspeichervolumen Dachbegrünung) zugelassen werden.

Es gilt entsprechend die Abwassersatzung der Gemeinde Kusterdingen in der jeweils gültigen Fassung.

A7.3 Dachbegrünung

Flach- und flachgeneigte Dächer (< 15°) sind mit einer mindestens **15 cm** dicken **Substratschicht** anzulegen und mit **gebietsheimischen** Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft und flächendeckend, mit Ausnahme von haustechnischen Anlagen und des Dachrandes (Attika), zu begrünen.

A7.4 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur **insektenfreundliche** Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig.

A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **zugunsten** der **Gemeinde Kusterdingen** und den **Ver- und Entsorgungsträgern** zu belasten.

A9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung

von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens **75 %** mit **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** (Photovoltaik / Solarthermie) zu belegen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung (siehe Ziffer A7.3) bleiben hiervon unberührt.

Die Vorschriften des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg bleiben unberührt.

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A10.1 Pflanzverpflichtung

Die als Pflanzverpflichtung (pz 1 – pz 4) festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den allgemeinen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen. Es sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen (siehe Pflanzliste im Anhang).

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **18 cm** zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,0 m in alle Richtungen verschoben werden. *> Konkretisierung folgt zum Entwurf.*

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Eingrünung

Die festgesetzten Bereiche sind als **Stauden- und** / **oder Gehölzflächen** anzulegen. *> Konkretisierung folgt zum Entwurf.*

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht räumlich verortet)

Pro **500 m² Grundstücksfläche** ist ein standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch **mindestens ein Baum**. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **18 cm** zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Baumpflanzungen gemäß Pflanzzwang 1 können angerechnet werden. *> Konkretisierung folgt zum Entwurf.*

Pflanzzwang 4 (pz 4) – Fassadenbegrünung (nicht räumlich verortet)

Mindestens **drei Wand- und Fassadenseiten** sind zu jeweils mindestens **50 %** der Fassadenfläche zu begrünen. Bei zwingenden betrieblichen Gründen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen sind, kann die Fläche reduziert werden. Die entfallende Fassadenbegrünung auf einer Seite ist dann an einer anderen Fassadenseite entsprechend auszugleichen.

> Konkretisierung folgt zum Entwurf.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachneigung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von **0° bis 15°** entsprechend Planeinschrieb.

B2 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den **Gebäudefassaden** (unselbständige Werbeanlagen) und als **freistehende Werbeanlagen** (selbständige Werbeanlagen) zulässig.

Je Grundstück ist **eine selbständige Werbeanlage** (z.B. Pylon, Fahnenmast) mit einer **Gesamthöhe** von maximal **7,0 m** und einer **Gesamtbreite** von **2,5 m** zulässig. Der **Abstand** dieser Anlagen von der **öffentlichen Verkehrsfläche** darf **2,5 m** nicht unterschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig. Sie dürfen in der Höhe nicht über die Attika der jeweiligen Fassadenseite hinausragen. **Je Fassadenseite** ist maximal **eine Werbeanlage** in Form eines Schriftzugs und in Form eines Firmenlogos zulässig.

Zulässig sind Schriftzüge bis zu einer **Buchstabenhöhe** von **max. 1,0 m**. Die **Länge** des Werbeschriftzuges darf **max. 5,0 m** betragen.

Die Werbefläche des **Firmenlogos** darf **2,0 m²** nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind in **Richtung** Lustnauer Straße, Teichäcker oder den Planstraßen auszurichten.

Grundsätzlich **unzulässig** sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,
- Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht,

- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Videowände,
- Werbeanlagen auf den Dächern,
- Werbeanlagen an den Südfassaden / in Richtung Süden (zur freien Landschaft).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als **lebende Einfriedungen** oder als Zäune in Verbindung mit Bepflanzung zulässig. Sie sind **1,0 m** von der **Hinterkante Bordstein** zurückzusetzen und bis zu einer **maximalen Höhe von 2, 0 m** über geplantem Gelände zulässig. Die Verwendung von Elektrozäunen oder Stacheldraht ist nicht zulässig.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Retentionsvolumen: 2 m³ pro 100 m² abflusswirksame Fläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,1 l/s

Wird der Nachweis einer gleichwertigen Alternative erbracht, können andere Rückhalteanlagen (z. B. Wasserspeichervolumen Dachbegrünung) zugelassen werden.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern

nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Abwassersatzung der Gemeinde Kusterdingen

Es wird auf die Satzung über öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) der Gemeinde Kusterdingen hingewiesen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	27.04.2022
Ortsübliche **Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	06.05.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	
Ortsübliche **Bekanntmachung** der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Kusterdingen, den

Dr. Jürgen Soltau,
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	

E ANHANG

Pflanzliste

Folgt zum Entwurf