Schriftlicher Teil (Teil B) Entwurf

1. Bebauungsplan „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Mähringen, Landkreis Tübingen

Die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 18.05.2022 sind ***kursiv*** dargestellt und mit einem senkrechten Balken auf der rechten Seite gekennzeichnet.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2“ mit Deckblattänderung vom 26.03.2025 und dem schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 26.03.2025.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Gemeindebauordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
  in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698),
  zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Bisherige Festsetzungen:
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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)

Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.1 Das Dorfgebiet (MD) wird in Teilbereichen bezüglich des Maßes der Nutzung in Anlagen für landwirtschaftliche Nutzung und Wohnnutzung untergliedert (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). (wie im Plan eingetragen)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 Abs. 2 BauNVO, § 20 Abs. 3 Bau NVO)
höchstens wie im Plan ***zu den jeweiligen Anlagen als Untergruppen der zulässigen Nutzungsart im MD (s. Ziff. 1.1.1)*** *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 Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH).
Bauliche Anlagen unterhalb der tatsächlichen (letztendlich ausgeführten) Geländeoberfläche, sind nicht auf die maximale Grundfläche anzurechnen. Die zur Erschließung, Belichtung und Belüftung erforderlichen baulichen Anlagen inklusive dieser Anlagen selbst führen nicht zu einer Anrechnung auf die maximale Grundfläche.

1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.3 BauGB, § 2 Abs. 6 LBO BW)
Die Erdgeschossfußbodenfertighöhe (EFH) darf am höchsten Geländepunkt der zu überbauenden Fläche nicht mehr als 0,20 m über dem dazugehörigen, ursprünglichen Gelände liegen. Bei Schwierigkeiten mit dem Entwässerungsanschluss zur gravitären Entwässerung des Untergeschosses 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.a., nicht wesentlich verändert werden.

1.3 a 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.

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 250 m² Grundstücksfläche im Geltungsbereich ist eine Wohnung im Wohngebäude zulässig.
Ab 251 m² Grundstücksfläche im Geltungsbereich sind 2 Wohnungen im Wohngebäude zulässig.
Je weitere vollständige 150 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.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
a1 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 23 m Länge unzulässig
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

Unabhängig von der Möglichkeit zur Reduzierung des Grenzabstandes auf 0,80 m sind die geltenden Brandschutzbestimmungen einzuhalten.
Für ausschließlich landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude gilt die Längenbeschränkung von 26 m. Ebenso sind solche Ausnahmen im Zusammenhang mit Bestandsbebauung zulässig.
Im Geltungsbereich sind bei Hausgruppen (Reihenhäuser) nicht mehr als 3 Hausteile zulässig.

3. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen sind an ortsbildprägenden markanten Stellen über Baulinien bzw. Baugrenzen die beabsichtigten Raumbegrenzungen festgelegt.

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 Verkehrsfläche 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. Bei Kreisstraßen ohne ergänzende öffentliche Verkehrsfläche (z.B. Gehweg) ist ein Mindestabstand von 1,00 Meter, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.
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 sonstige 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 cm Stammumfang zu pflanzen. Bei einer Pflanzung zwischen den Stellplätzen ist eine Pflanzfläche von mindestens 4 m² und mindestens 1,50 m Breite oder eine befahrbare Baumscheibe mit mindestens 6 m³ durchwurzelbarem Substrat herzustellen.
Bestehende Stellplätze sind davon ausgenommen.
Die Stellplätze und Baumpflanzungen sind in den Bauvorlagen in einem Lageplan und durch Schnittzeichnungen darzustellen.

Im rückwärtigen Bereich der 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 lärmschutzrechtliche Stellungnahme ist den Bauantragsunterlagen beizufügen.

5. Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist in den Gewässerrandstreifen verboten.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Bereich zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Fahrradschuppen.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Versickerungsfähigkeit gegeben:

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 Regenwasserkanal angeschlossen wird. Wenn kein Regenwasserkanal vorhanden ist, erfolgt der Anschluss an den Mischwasserkanal. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Versickerungsfähigkeit nicht gegeben:

Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht gegeben ist, ist das Wasser der abflusswirksamen Flächen über eine Rückhaltung in den Regenwasserkanal einzuleiten. Wenn kein Regenwasserkanal vorhanden ist, erfolgt der Anschluss an den Mischwasserkanal. Zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers der abflusswirksamen Flächen wird der Bau von ökologischen Entwässerungssystemen vorgeschrieben: Auf dem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Retentionsvolumen vorzusehen (pro 100 m² abflusswirksame Fläche ein Rückhaltevolumen von 2 m³ 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 zugelassen werden.

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

(Übernahme aus der 2. Änderung rechtskräftig seit 24.05.2019)

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft *(§ 9 (1) 20 BauGB)*

Bei einer Neubebauung auf den Grundstücken 78, 82/3, 82/4, 88, 84/1 und 84/2 sind je Gebäude 2 künstliche Nisthilfen, die speziell für Nischenbrüter geeignet sind (z.B. Fassaden-Einbaukästen) an geeigneter Stelle anzubringen.

Schriftlicher Teil (Teil B) Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Mähringen, Landkreis Tübingen

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften besteht aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2“ mit Deckblattänderung vom 26.03.2025 und aus dem schriftlichen Teil (Teil B 2) vom 26.03.2025.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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 auf mindestens der Hälfte der Hauslänge in durchgehender, waagerechter Anordnung vorhanden sein.

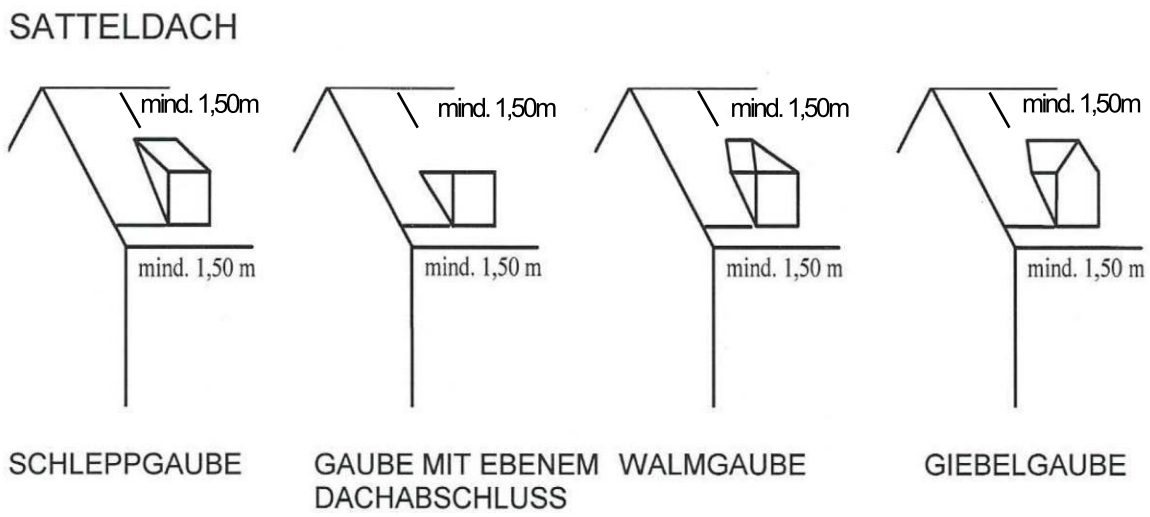
1.2 **Dachform** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Es sind nur Satteldächer zulässig.
Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.

1.3 **Dachneigung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone.
Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder ausschließlich gewerblich genutzten Gebäude sind auch andere Dachneigungen zulässig.

1.4 **Dachdeckung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Zulässig sind Ton- oder Betondachsteine außer bei Dachneigungen von weniger als 15°. Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun und anthrazit bis mittelgrau vorgeschrieben. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° ist extensive Dachbegrünung als Dachdeckung vorzusehen.

1.5 **Dachaufbauten (Gauben) auf Satteldächern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.5.1 Als Dachaufbauten sind zugelassen: Schleppgauben, Walmgauben, Giebelgauben.

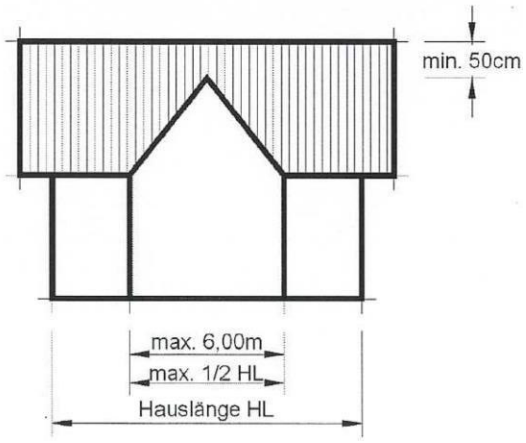


1.5.2 Dachgauben dürfen nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Dachgauben sind nur im Traufbereich zulässig. (Es muss zum First ein Abstand von 1,50m eingehalten werden.)

1.5.3 Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmgauben und Giebelgauben 1,50 m nicht überschreiten.

1.5.4 Bei Schleppgauben kann die Dachneigung bis zu 0° (Gauben mit ebenem Dachabschluss) betragen; Dachgauben mit dem Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

1.5.5 Dächer von Querhäusern (Vorsprünge der Außenwand, durchbrochene Traufe) und Zwerchhäusern (über die Traufe durchlaufende Außenwand, durchbrochene Traufe) sind wie Dachaufbauten zu gestalten. Eine gegenüber dem Dach des Hauptgebäudes gegenläufige Dachneigung ist nicht zulässig.
Die Traufen 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 Dachseite die Hälfte der Hauslänge (HL) nicht überschreiten und maximal 6,00 m betragen.
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 überschreiten.
Zur Giebelwand, zu benachbarten Gauben, Quer- oder Zwerchhäusern, zu Dacheinschnitten und Kehlen muss mit Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Querhäusern und Zwerchhäusern ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

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 müssen sich in Form, Gliederung und Maßstäblichkeit in die Fassade einordnen und sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

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. Flache und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 6 cm).

4. Überdachte 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 überdachten Stellplätzen sind mit flachen (0°-3° Flachdach) oder flach geneigten Dächern (3°-15° Pultdach) oder mit geneigten Dächern (15°-42° Satteldach) herzustellen. Flache und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 6 cm).

5. Herstellung von Stellplätzen und Garagen
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 7 Bau GB)

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

Ab einer Anzahl von mehr als 10 erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude ist eine Tiefgarage zu erstellen. Mindestens 60% der erforderlichen Stellplätze müssen in der Tiefgarage untergebracht werden. Jeder über die 10 Stellplätze hinausgehende Stellplatz muss in der Tiefgarage untergebracht werden.
Bei Erstellung einer Tiefgarage, in der 90% der ***für das geplante Bauvorhaben*** 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.

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.

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.

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

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- und Nutzgärten anzulegen.

9. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Als Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur zugelassen: Rasenkantensteine 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 und Bepflanzungen freizuhalten.

10. **Antennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 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.

11. **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 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. Selbständige Werbeanlagen (Pylone, Aufsteller, usw.) sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig. Im Übrigen gilt die „Satzung über die Gestaltung und Genehmigung von Werbeanlagen in der jeweils gültigen Fassung“.

12. **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt.

III. Hinweise

3.1 Zu jedem Baugesuch sollte ein Freianlagenentwurfsplan 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.

3.2 Das beim Bauaushub anfallende Material sollte durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.

3.3 Vor Baumaßnahmen sollten Auskünfte über eventuelle Altlasten und die Beschaffenheit des Untergrundes bzw. über sonstige Umfeldvorgaben bei den zuständigen Behörden eingeholt werden.

3.4 Bei der äußeren Gestaltung der Baukörper ist darauf zu achten, dass
- großflächige Fassadenverkleidungen bzw.
- Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzemente und Keramik
vermieden werden.

3.5 Maschen- oder Spanndrahtzäune als Einfriedungen sollten eingegrünt werden.

3.6 Die im Bebauungsplan liegenden Baugrundstücke werden teilweise durch den Immissionsbereich der K 6907, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, beeinflusst. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene K 6907 vorbelastet.

3.7 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) - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.8 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung" sind die Flächen mit artenschutzrechtlicher Relevanz Nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 15, 16, 17 gemäß Plan 4 und Tab. 4 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.

(Übernahme aus der 2. Änderung rechtskräftig seit 24.05.2019)
In den um Mähringen liegenden Streuobstwiesen mit Hochstämmen sind drei Fledermausrundhöhlen in räumlicher Nähe zueinander anzubringen (Fledermäuse wechseln ihre Wochenstubenquartiere während einer Aufzuchtsperiode mehrmals).
Damit sollen Beeinträchtigungen der Habitatqualität von direkt an die Gebietserweiterung angrenzenden Streuobstwiesen durch Lichtimmissionen gemindert werden.

3.9 Gravitäre Entwässerung

Die Kanaltiefen lassen eine gravitäre Entwässerung der Untergeschosse nicht generell zu. Es ist Sache des Grundstückseigentümers, die Entwässerung in Abhängigkeit der zulässigen EFH, der Lage des Gebäudes sowie der Geschosshöhe und Nutzung der Kellerräume selbst zu prüfen / prüfen zu lassen.

(Übernahme aus der 2. Änderung rechtskräftig seit 24.05.2019)

3.11 Im Plangebiet bildet Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen:
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.12 Erforderliche Kabelverteilerschränke sind auch auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen; Ausgabe 1989 zu beachten.

IV. Nachrichtliche Übernahme

4.1 Archäologische Denkmalpflege

Direkt nördlich des erweiterten Geltungsbereiches ist in historischen Karten des Landesamtes für Denkmalpflege ein römischer Gutshof kartiert, jedoch sind dessen Ausmaße noch völlig unbekannt. Bei Bodeneingriffen im jetzt überplante. Gebiet ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung von Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um einer unkontrollierten Zerstörung. archäologischer Zeugnisse vorzubeugen, ist eine archäologische Begleitung aller Erdarbeiten zu Baulanderschließung und/oder Einzelbauvorhaben erforderlich. Der Oberbodenabtrag hat in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen.

Der vorgesehene Beginn von jeglichen Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

Reutlingen, den 26.03.2025

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

Kusterdingen, den 26.03.2025

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Mähringen, Landkreis Tübingen

Aufstellungsbeschluss	22.05.2019
Auslegungsbeschluss	24.03.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	26.03.2021
- Öffentliche Auslegung	06.04.2021 – 06.05.2021
Erneuter Auslegungsbeschluss	18.05.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	10.06.2022
- Öffentliche Auslegung	20.06.2022 – 20.07.2022
2. erneuter Entwurfsbeschluss	26.03.2025
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Öffentliche Auslegung	

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 Dr. Jürgen Soltau

Ortsübliche Bekanntmachung _____

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Kusterdingen, den _____

_____
Bürgermeister Dr. Jürgen Soltau