Gemeinde
KUSTERDINGEN

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 3, 2. Änderung“ in Kusterdingen-Immenhausen

Stand: 19.02.2013

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. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 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 Neubekanntmachung 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)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

MI (Mischgebiet - § 6 BauNVO)
MD (Dorfgebiet § 5 BauNVO)

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

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 Erdgeschossfußbodenfertighöhe (EFH).

1.3 Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH) darf bei geneigtem 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. Ebenes 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-Belichtungen o.ä. nicht wesentlich verändert werden.

1.3a Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße für Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 350 m², für Doppelhaushälften 200 m² und für Einzelhäuser in Hausgruppen (Reihenhäuser) 150 m². Bestehende Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungsplanänderung kleiner als 350 m² 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 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.

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

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.

3. 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.

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.

4. Böschungen/Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Flächen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen 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.

5. 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.

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 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 Gebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

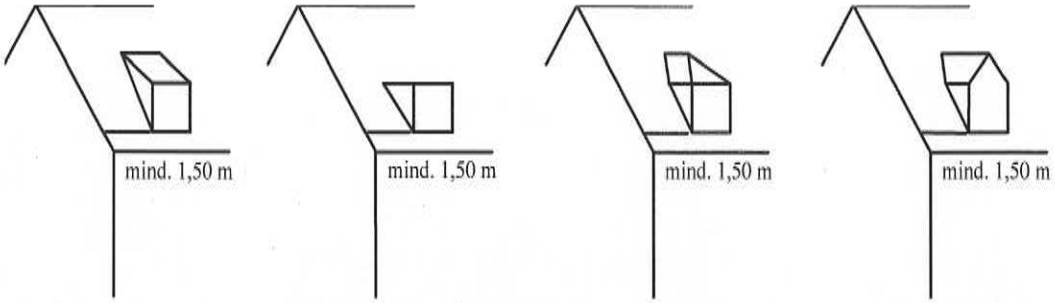
1.4 Dachdeckung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Ton- oder Betondachsteine. Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun vorgeschrieben.
Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Materialien zur Dachdeckung zulässig. Helle und/oder spiegelnde Materialien sind jedoch ausgeschlossen.

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

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

SATTELDACH



SCHLEPPGAUBE | GAUBE MIT EBENEM DACHABSCHLUSS | WALMGAUBE | GIEBELGAUBE

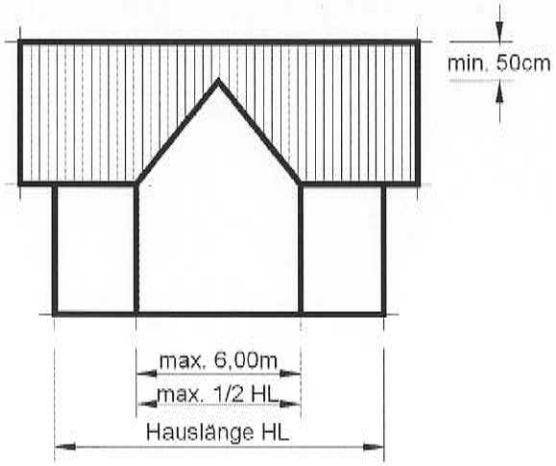
2. Dachgauben dürfen nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig.

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

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

5. 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 von Quer- oder Zwerchhäusern darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge (HL) nicht überschreiten und maximal 6,00m betragen. Die Firstlinie des Quer- oder Zwerchhauses muss senkrecht gemessen mindestens 50cm unter dem Hauptfirst liegen.



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 Farbgebungen 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 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 Ortgangziegeln 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. Flache und flach geneigten Dächer sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 6 cm).

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 Carports 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)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

a) Wohnungen bis 40 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.

6. Ausbildung der 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 Stellplatzflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

PKW-Stellplatzflächen dürfen nicht vollständig versiegelt sein. Es ist ein oberflächenwasserdurchlässiger Belag zu verwenden.

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 und zu unterhalten.

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 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.

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. Selbständige Werbeanlagen (Pylone, Aufsteller usw.) sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig. Im Übrigen gilt die "Satzung über die Gestaltung und Genehmigung von Werbeanlagen vom 31.01.1991".

III. Hinweise

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 Senkrechtstellung zur öffentlichen Verkehrsfläche näher als 5 m an die öffentlichen Verkehrsflächen zu stehen kommen, sollten automatische Garagenöffnungen mit Fernbedienung vorgesehen werden.

2. Es wird allgemein empfohlen, die durch Grundrissgestaltung und Materialwahl gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmimmissionen wahrzunehmen.

3. 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 beigefügt werden.

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

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

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

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 vorgesehen werden.

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.

9. Maschen- oder Spanndrahtzäune als Einfriedungen sollen eingegrünt werden.

10. Die im Bebauungsplan liegenden Baugrundstücke werden teilweise durch den Immissionsbereich der K 6903, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, beeinflusst. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene K 6903 vorbelastet.

11. 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 Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.

12. Artenschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 3, 2. Änderung" sind die Flächen mit artenschutzrechtlicher Relevanz Nr. 5, 15, 18 gemäß Plan 1 und Tab.1 der Habitatpotenzialanalyse vom 28.06.2012 zu beachten.

Eine Betroffenheit dieser Habitate führt ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in der Regel zum Verstoß gegen das Verbot der 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 eine 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 1. Oktober bis 28. Februar möglich. Nur wenn nachgewiesen wird, dass keine Besiedelung durch geschützte Arten stattfindet, sind Eingriffe auch außerhalb dieser Zeiten statthaft. Bei potenziellen 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.

IV. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben. Es handelt sich hierbei um folgende „Alte Baulinien":

- Teilstücke südöstlich der Härtenstraße

Die genaue Lage und Verlauf der „Alten Baulinien" können im Ortsbauplan bei der Gemeindeverwaltung in Kusterdingen bzw. bei der Ortsverwaltung in Immenhausen eingesehen werden.

Aufgestellt:
Kusterdingen, den 19.02.2013

Kusterdingen, den 23.05.2013

Dr. Soltau
Bürgermeister

GEMEINDE KUSTERDINGEN 4 LANDKR. TÜBINGEN