

GEMEINDE KUSTERDINGEN
KREIS TÜBINGEN

TEXTTEIL
ZUM
BEBAUUNGSPLAN "HALDENÄCKER"
IN KUSTERDINGEN-IMMENHAUSEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetze vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1122), durch Gesetze vom 14.07.1992 (BGBl. I S. 1257), vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50), vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S. 1), vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).
4. Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1.11 <u>Art</u> der baul. Nutzung | MD (Dorfgebiet § 5 BauNVO) |
| | MI (Mischgebiet § 6 BauNVO) |
| | WA (allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO) |
| 1.12 <u>Maß</u> der baul. Nutzung | entsprechend den Eintragungen im Plan. Maximale Nutzung der Wohngebäude wie in der Nutzungsschablone eingetragen. |

- 1.2 Bauweise
(§ 22 BauNVO) o = offene Bauweise, mit teilw. Festsetzungen, daß nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.
- 1.3 Erhaltung des Baumbestandes und Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Bestehende Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten. Wegen Baumaßnahmen entfernte oder andersweitig abgegangene Bäume sind auf dem Grundstück wieder neu zu pflanzen und zu unterhalten. Bei den Pflanzgeboten mit ca.-Standortangaben sind heimische Laubbäume (auch Obstbäume) vorgeschrieben. Auch hier ist bei späterem Abgang an gleicher Stelle wieder Ersatz zu schaffen (s. Pflanzliste).
- 1.4 Böschungen, Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Die zur Herstellung des öffentl. Verkehrsraumes evtl. erforderlichen, nicht wesentliche, unterirdische Stützbauwerke, Fundamente, Böschungen oder Stützmauern, entlang dieser Flächen sind in den angrenzenden Privat-Grundstücken zulässig.
- 1.5 Private Verkehrsflächen (Höfe, Garacenzufahrten)
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) Als Hofbefestigungen und Garacenzufahrten sind Kiesschotterungen, Natursteine, natursteinähnliche, rechteckige Betonsteine, Rasengittersteine, jeweils als Verlegung mit Oberflächenwasserdurchlässigkeit oder ein Wechsel zwischen Natursteinen, den eben erwähnten Betonsteinen und Schwarzbelag zulässig, bei Garacenzufahrten evtl. noch Spurplatten mit dazwischenliegenden Grün.
- 1.6 Stellung der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB) Die Firstrichtungen sowie Gebäudehauptkanten sind im Plan eingetragen.
- 1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)
(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB) Freie Sichtverhältnisse an den öffentlichen Verkehrswegen (besonders im Bereich der im Plan eingetragenen Sichtfelder), sind zu berücksichtigen. In diesen Bereichen sind Sichtbehinderungen über 0,80 m, bezogen auf die zugehörigen, öffentlichen Verkehrswege, unzulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

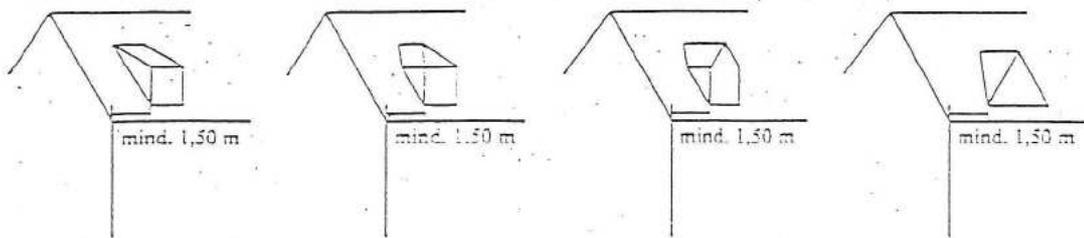
(§ 73 LBO)

2.1 Hauptgebäude

- 2.11 Höhenlage der Gebäude
(§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO) Die EFH- (Erdgeschoßfußbodenhöhe) Ebenen dürfen nicht mehr als 0,50 m Höhendifferenz zur vermittelten, natürlichen, jetzt bestehenden Altgeländeoberfläche an der hangseitigen Bezugskante der geplanten Gebäude aufweisen.
- 2.12 Gebäudehöhe
(§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO) Die maximale Traufhöhe (TH) als Schnittpunkt der äußersten, senkrechten Gebäudewand, die auf mind. 3/4 der traufseitigen Gesamtgebäuelänge vorhanden sein muß, mit der Oberkante der Dachhaut, sowie die maximale Firsthöhe (FH) als Oberkante der Firstziegel, sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.
- 2.13 Dachform
(§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO) wie in den Nutzungsschablonen eingetragen.
- 2.14 Dachneigung
(§ 73 Abs. 1 Nr.1 LBO) wie in den Nutzungsschablonen eingetragen.
- 2.15 Dachdeckung bei Wohngebäuden und PKW-Garagen
(§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO) Zulässig sind nur Ton- oder Bondachsteine. Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun vorgeschrieben.

2.16 Dachaufbauten auf Satteldächern und Walmdächern
(§ 73 Abs. 1/ 1 LBO)

1. Als Dachgauben sind zugelassen: SchlepPGAUBEN, Walmgauben, Giebelgauben und Dreiecksgauben.



SCHLEPPGAUBE

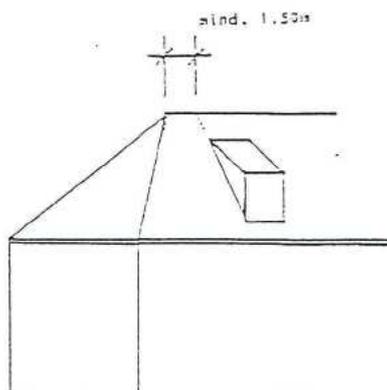
WALMGAUBE

GIEBELGAUBE

DREIECKSGAUBE

2. Dachgauben dürfen bei Satteldächern nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.
3. Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmgauben und Giebelgauben 1,50 m und bei Dreiecksgauben 3,00 m nicht überschreiten.
4. Bei Walmdächern gelten für die Abstandsmaße Gaube zur Giebelfront:

Beginn der Gaube mind. 1,50 m hinter dem Ende der Firstlänge. Alle übrigen Angaben wie beim Satteldach.



2.2 Garagen

2.21 Bauart (Garagen) (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

nur massive Bauweise
(Mauerwerk oder Beton jeweils
verputzt) zulässig.

2.22 Dachdeckung/ Dachneigung (§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Flachdachgaragen sind zulässig.

Bei geneigter Bedachung gleiches
Deckmaterial wie am Hauptbaukörper.

Die Dachneigung bei freistehenden
Garagen (nur Satteldach zulässig)
wird mit 18° festgesetzt. Bei
Grenzbau First senkrecht zur
seitl. Grenze, bei Garagen am
Hauptbaukörper Einbeziehung unter
Hauptdach, wenn nicht als Terrasse
o.ä. genutzt.

2.3 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Grelle, großflächige Farbgebungen
sind unzulässig. Ebenso sind
großflächige Fassadenverkleidungen
bzw. Fassadenelemente aus
Kunststoff, Metall, Faserzement,
Glas, Glasbausteinen, Keramik
o.ä. unzulässig.

Die Fassadenfarben haben sich in
hellen und warmen Tönen, etwa
entsprechend einer Erdfarbenskala,
zu bewegen. Balkone und Loggien
müssen in die Fassade gestalterisch
einwandfrei integriert werden.

2.4. Vorcärten, Vorplätze und Einfriedungen, Gelände (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die nicht überbauten oder nicht
als Hofraum oder sonstiger Nutzung
dienenden Flächen sind als
Rasenflächen oder als Zier- oder
Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.

Als Einfriedungen sind Hecken
oder massive Sockel bis 25 cm Höhe
oder Holzzäune zugelassen. Die
Gesamthöhe einschl. Sockel der
Einfriedungen darf nicht mehr als
0,80 m betragen.

Interne Stützmauern sind bis zu max. 0,80 m Höhe über natürlichem Bezugsgelände zugelassen.

Bei Geländeänderungen sind die Verhältnisse auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen. Böschungen unter dem Neigungsverhältnis 1 : 2 sind unzulässig.

2.5 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBC)

Pro Hauptgebäude ist nur eine Aussenantenne zulässig. Parabolantennen müssen die gleiche Farbe wie das dahinterliegende Dach- oder Fassadenmaterial aufweisen. Die Antennen dürfen nicht mehr als 2,00 m über den First hinausragen.

3. Hinweise

- 3.1 Es wird empfohlen, bei Grenzgaragen vor Erstellung Einigkeit mit dem betreffenden Nachbarn über dessen Garagenstandort anzustreben, damit evtl. eine gemeinsame Gestaltung der Garagen erzielt werden kann. Garagen sollten ca. 5,00 m hinter der zugehörigen, öffentlichen Fläche beginnen. Private Stellplätze sollten ebenfalls unmittelbar neben der öffentlichen Bezugsfläche erstellt werden.
- 3.2 Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der K 6903, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene K 6903 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen wird.
- 3.3 Besonderheiten über Baugrundstücke und Bodenverhältnisse wurden nicht mitgeteilt, trotzdem sollte aber vor Baubeginn bei den zuständigen Fachbehörden Erkundigungen über Geologie, Grundwasser usw. verbindlich eingeholt werden.

4. Pflanzliste

Für die geplanten Bäume (Pflanzgebot), deren ca.Standorte im Plan eingetragen sind, sind folgende Arten vorgesehen:

- Ahorn, Linde, Kastanie, Nußbaum
- Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume).

30. MRZ. 1995

Kusterdingen, den


.....
(Müller)
Bürgermeister



Krisch + Partner
Freie Architekten BDA
Stadtplaner SRL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
Tel: 0 70 71-3 40 04
Fax: 0 70 71-3 63 35

30.03.1995

9 Bewertungskriterien und Beispiele

Gebiete mit internationaler oder gesamtstaatlicher Bedeutung (NBSG oder NBS), Seltene und repräsentative natürliche und extensive Ökosysteme. In der Regel alte unlandwirtschaftlich geprägte Ökosysteme mit Spitzenarten der Rote Liste, geringe Störung, soweit vom Typ möglich große Flächen
Wälder, Moore, Seen, Auen, Felsfluren, alpine Ökosysteme, Kälteökosysteme, Heiden, Alptrassen, Streuwälder,
Acker, Staudflur mit hervorragender Artenausstattung

8 Gebiete mit besonderer Bedeutung auf Landes- und Regionaler Ebene (NBSG/ND). Wie 9, jedoch weniger gut ausgebildet, vorrangig auch zurückgehende Waldökosysteme und Waldnutzungstypen, extensive Kulturokosysteme und Brachen, Komplexe mit bedrohlichen Arten, die einen größeren Aktionsraum benötigen.

7 Gebiete mit örtlicher und regionaler Bedeutung, LSG oder geschützter Landschaftsbestandteil als Schutzstatus anstreben.

Nicht oder extensiv genutzte Flächen mit Rote-Liste-Arten zwischen Wirtschaftsfeldern, regional zurückgehende Arten, oligotrophe Arten, Restflächen der Typen von 8 und 9, Kulturlandschaften, in denen regional zurückgehende Arten noch zahlreich vorkommen.

Altholzbestände, Plenterwälder, spezielle Schlagfluren, Hecken, Bachstämme, Dämme etc., Sukzessionsflächen mit Klagenkriterien, regionaltypische Arten; Wiesen und Äcker mit stark zurückgehenden Arten, Industriebrache, Böschungen, Parks, Villengärten mit alten Baumbeständen.

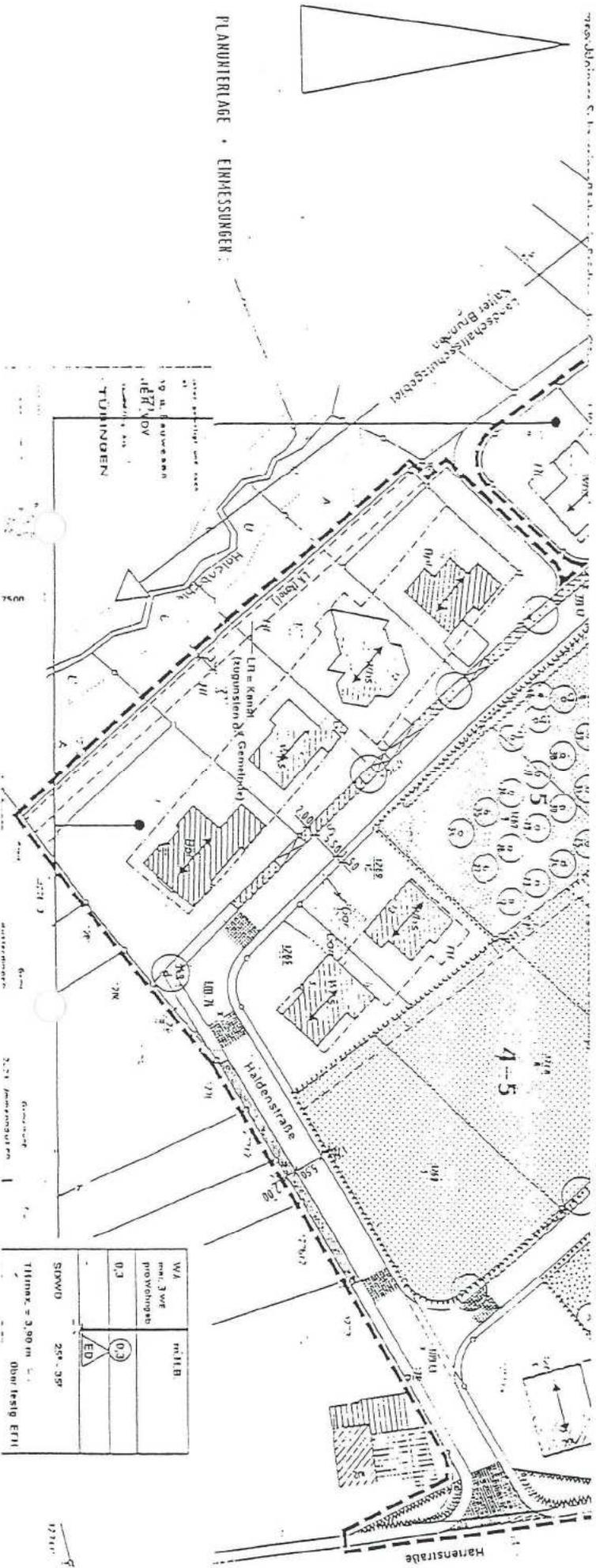
6 Kleine Ausgleichsflächen zwischen Nutzkosystemen (Kleinstrukturen) nur in Landschaftskomplexen LSG, in der Regel kein spezieller Vorschlag zur Unterschutzstellung, ggf. geschützter Landschaftsbestandteil, Unterscheidet sich von 7 durch Fehlen oder Seltenheit von oligotrophen Arten und Rote-Liste-Arten, Bedeutung für Arten, die in den eigentlichen Kulturlandschaften nicht mehr vorkommen.

Artenarme Wälder, Mischwälder mit hohem Fichtenanteil, Hecken, Fellschälte mit wenig regionaltypischen Arten; Äcker und Wiesen, in denen noch standortspezifische Arten vorkommen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- 1-6 Fortlaufende Nummerierung der Bäume
- Erhaltenswerte Bäume
- Bedingt erhaltenswerte Bäume
- Nicht erhaltenswerte Bäume
- Bestehende Gebäude
- Streubestände
- Nutz- und Ziergärten
- Grünland
- Gras-/Krautsaum

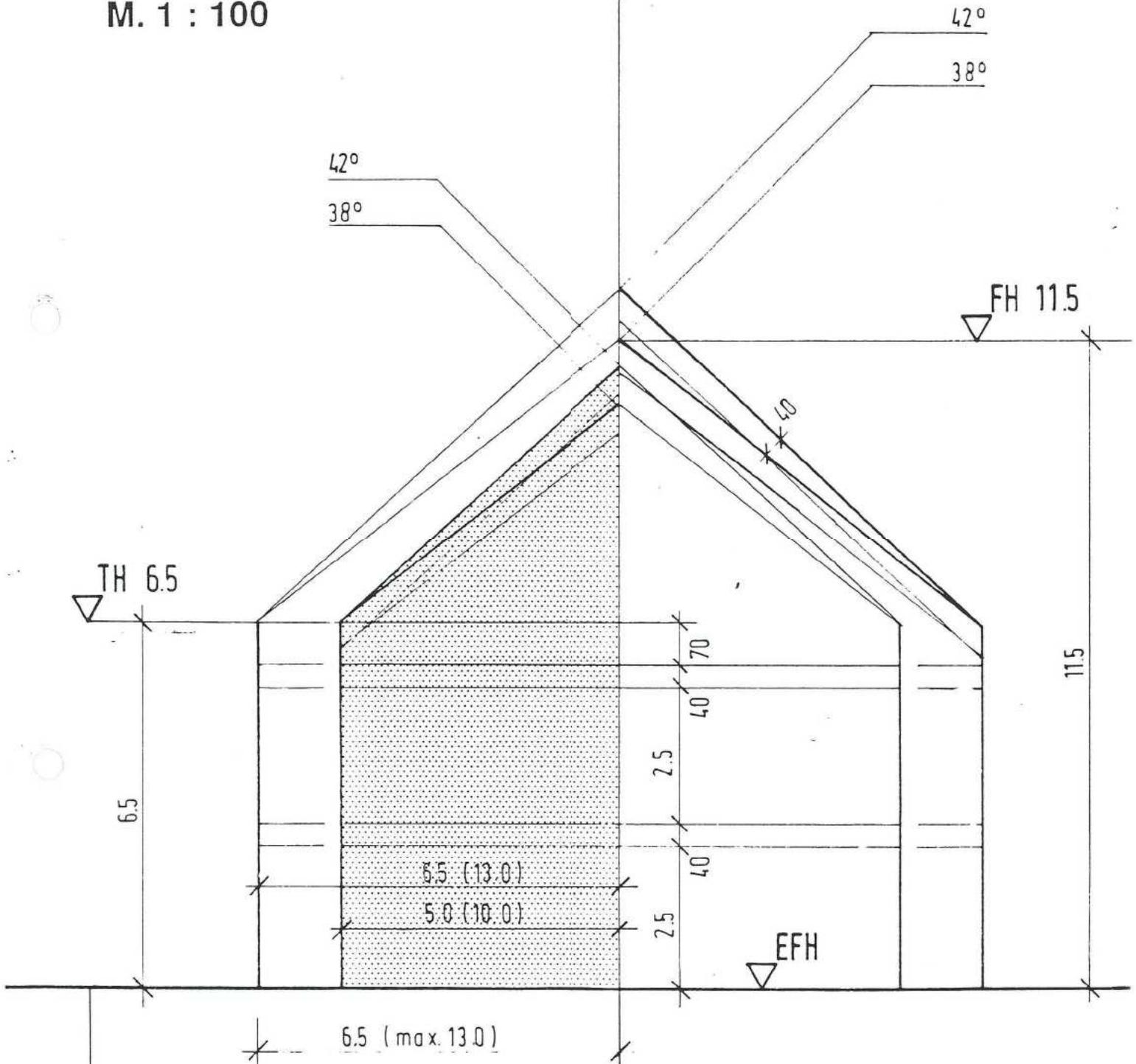
PLANUNTERLAGE • ERMESSUNGEN:



Kusterdingen-Immenhausen Bebauungsplan "Haldenacker"

Schemaschnitt für max. Trauf- und Firsthöhe
(TH/ FH) im Zusammenhang mit der Gebäudetiefe

M. 1 : 100



Krisch Partner

Freie Architekten BDA
Stadtplaner SRL

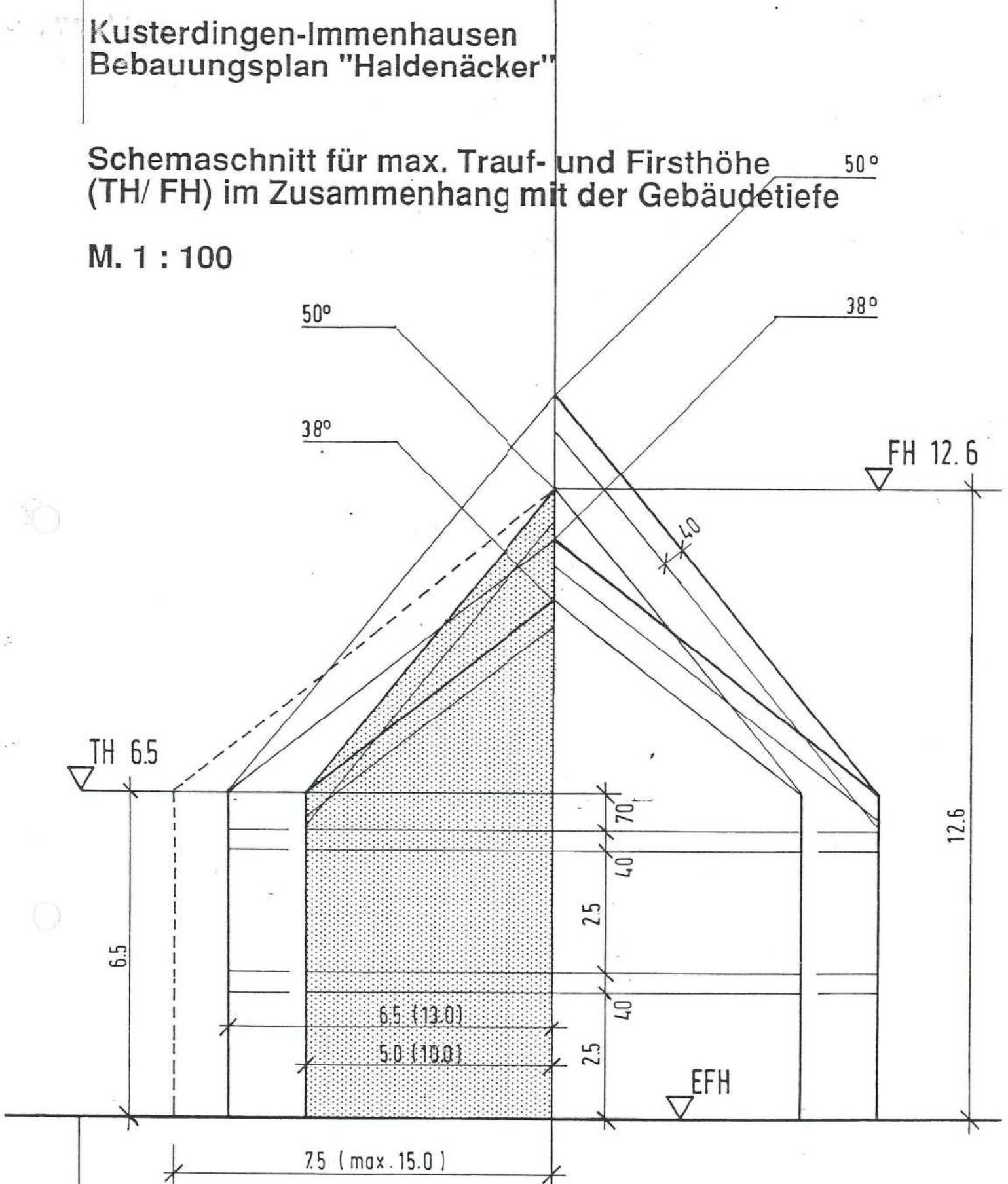
Reutinger Straße 4
D-72072 Tübingen
Tel. 07071-34904
Fax 07071-36335

31.03.1995

Kusterdingen-Immenhausen Bebauungsplan "Haldenäcker"

Schemaschnitt für max. Trauf- und Firsthöhe
(TH/ FH) im Zusammenhang mit der Gebäudetiefe

M. 1 : 100



Krisch+Partner

Freie Architekten BDA
Stadtplaner SRL

Reutlinger Straße 4
D-72072 Tübingen
Tel. 0 70 71 - 3 40 04
Fax 0 70 71 - 3 63 35

31.03.1995