

**Gemeinde Kusterdingen  
Ortsteil Immenhausen**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Rauwiesen-West"**

**Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

Stand: 03.09.2013

Planung:

**Stefanie Tremmel**

Johannesstraße 5 67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

**STADTLANDPLAN**

Städtebau . Umweltplanung  
Email [kontakt@stadt-land-plan.de](mailto:kontakt@stadt-land-plan.de)

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Rauhiesen-West"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Rauhiesen-West" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO
  - 1.1 **Mischgebiet (MI)** § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO  
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO vorgesehenen Tankstellen sind nicht zulässig.  
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, die Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO  
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag durch die maximale Grundflächenzahl i.V.m. mit der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.
  - 2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** § 18 BauNVO  
Im Bebauungsplan ist die maximale Traufhöhe (TH) sowie die maximale Firsthöhe (FH) über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH; Oberkante Rohfußboden) durch Planeintrag festgesetzt.

Für die höchstzulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH als Rohfußbodenhöhe) ist in der Planzeichnung die Höhe über dem Bezugspunkt eingetragen. Bezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücks maßgeblichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte (Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Baugrundstück und Verkehrsfläche); bei Eckgrundstücken gilt das arithmetische Mittel beider Bezugspunkte.

Eine Überschreitung der EFH um bis zu 0,3 m ist möglich, wenn die auf die festgesetzte, nicht überschrittene EFH gerechneten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

Die Traufhöhe wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen. Bei Pultdächern entspricht die niedrigere Traufe der Traufe, die höhere der Firsthöhe.

Bei den nach den örtlichen Bauvorschriften (II.1.1) zulässigen begrünten Pultdächern kann die festgesetzte Traufhöhe für die niedrigere Traufe um 0,95 m überschritten werden, wenn die Firsthöhe (höhere Traufe) maximal 6,5 m beträgt und die Dachneigung eingehalten wird. Bei den zulässigen begrünten Flachdächern darf die festgesetzte Traufhöhe als OK Attika um 1,5 m überschritten werden.

## 2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.

## 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## 5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## 6. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zwischen Garagenzufahrt und öffentlichen Verkehrsflächen ist, wenn keine technischen Einrichtungen zur automatischen Türöffnung vorhanden sind, ein Abstand von 5 m als Stauraum einzuhalten, ansonsten von mindestens 2,50 m. 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.

Im Planungsgebiet sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen wie folgt zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen pro Baugrundstück eine Garage und ein Stellplatz oder ein überdachter Stellplatz und ein Stellplatz oder zwei Stellplätze.

## 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bis 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind höchstens 2 Wohnungen im Wohngebäude zulässig. Je weitere angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche kann eine weitere Wohnung im Wohngebäude zugelassen werden, wenn die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können. Die zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück ist durch Auf- bzw. Abrundung auf ganze Zahlen zu ermitteln.

## 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 8.1 Minimierung der Versiegelung

- Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen,
- nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken
- und öffentliche Stellplätze im Straßenraum

sind mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

### 8.2 Artenschutz

Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

## 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen von 0,5 m links und rechts der Erdkabeltrasse ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und ggf. Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig.

## 10. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### 10.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Im Planungsgebiet ist pro Baugrundstück mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum nach Planeintrag zu pflanzen. Sofern kein Standort festgesetzt ist, ist dieser frei wählbar. Bei der Baumauswahl soll die Grundstücksgröße und das Nachbarrecht beachtet werden. Die Baumauswahl muss so erfolgen, dass die Bäume eine Höhe von 10 Meter nicht überschreiten. Von den festgesetzten Standorten kann aus technischen Gründen (Zufahrten, Leitungen) abgewichen werden.

Die Arten der nachstehenden Pflanzliste sind zu verwenden:

#### Pflanzliste

Mittelkronige Bäume (3. Ordnung)

Die nachfolgenden Baumarten sind zu verwenden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Baumhasel  
Vogelkirsche

*Corylus colurna*  
*Prunus avium*

Apfel

*Malus domestica in den Sorten*  
*'Rewena'*  
*'Gehrsers Rambour'*  
*'Welschisner'*

Tafelobstbäume

**11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Die vorzunehmenden Anpflanzungen und die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach der Pflanzliste 9.1 zu ersetzen.

**12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

## HINWEISE

### 1. **Bodenfunde**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Gruben, Mauern, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 – Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### 2. **Bodenschutz**

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

### 3. **Baumschutz**

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

### 4. **Nachbarrechtsgesetz**

Bei Anpflanzungen und Einfriedigungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) Baden-Württemberg zu beachten.

### 5. **Straßenbeleuchtung**

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "RAUHWIESEN-WEST"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Rauhiesen-West" außer Kraft.

### RECHTSGRUNDLAGE

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Traufhöhe, die Firsthöhe, die Dachform, die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und bei aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind einheitlich auszuführen.

Die Außenwände der Doppelhäuser und - falls vorhanden - bei aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

#### 1.1 Dachgestaltung

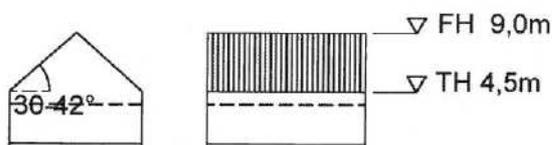
##### 1.1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer und symmetrische, gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Flachdächer und Pultdächer sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

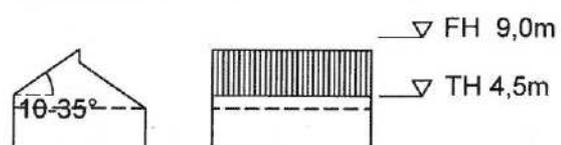
Es gelten folgende Dachneigungen für die Dächer der Hauptgebäude:

- bei symmetrischen Satteldächern 30° bis 42°
- bei symmetrischen, gegeneinander versetzten, gleichgeneigte Pultdächern 10° bis 35°
- bei begrünten Pultdächern 4° bis 15°

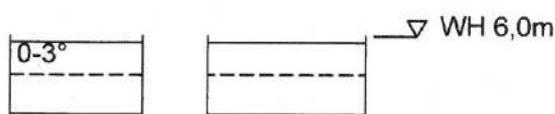
Satteldach



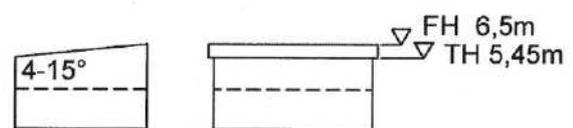
versetztes Pultdach



begrüntes Flachdach



begrüntes Pultdach



Bei nur landwirtschaftlich oder nur gewerblich genutzten Gebäuden können ausnahmsweise andere Dachformen und Dachneigungen unabhängig von einer Begrünung zugelassen werden.

Für Nebengebäude gelten die Vorschriften sinngemäß.

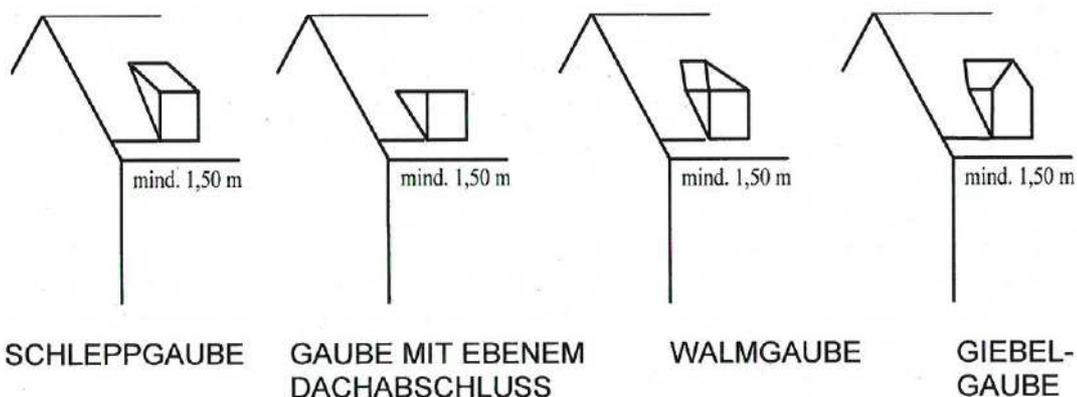
### 1.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen und rein landwirtschaftlich oder rein gewerblich genutzten Gebäuden können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig.

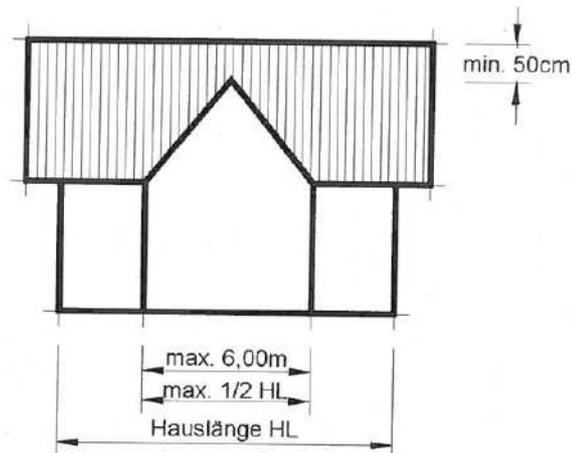
### 1.1.3 Dachaufbauten

- a. Als Dachgauben sind zugelassen SchlepPGAUBEN, Gauben mit ebenem Dachabschluss, Walmgauben, Giebelgauben.



- b. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig.
- c. Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmgauben und Giebelgauben 1,50 m nicht überschreiten.
- d. Bei SchlepPGAUBEN kann die Dachneigung bis zu 0° (Gauben mit ebenem Dachabschluss) betragen. Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.
- e. 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.

### 1.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Dächer von Garagen und Carports sind mit flachen ( $0^{\circ}$ - $3^{\circ}$ , Flachdach) oder flach geneigten Dächern ( $4^{\circ}$ - $15^{\circ}$ , Pultdach) oder mit geneigten Dächern ( $16^{\circ}$ - $42^{\circ}$ , Satteldach) herzustellen. Bei geneigten Dächern gilt die Bauvorschrift 1.1.2 sinngemäß. Flache und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

Carports sind als Holz- und/oder Stahlkonstruktion zu errichten; es dürfen höchstens zwei Seitenwände geschlossen werden.

### 1.3 Fassadengestaltung

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.

## 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

An der Stelle der Leistung ist eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von bis zu 2 m<sup>2</sup> 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 vom 31.01.1991".

## 3. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Rasenkantensteine mit einer Höhe bis zu 0,20 m mit Hecken oder Holzzäunen bzw. Maschen- oder Spanndrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig.

4. **Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO**  
Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.
5. **Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**  
Die Entwässerung im Nutzungsbereich erfolgt im Trennsystem. Das auf Dachflächen und befestigten unbelasteten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal dem Wassergraben (Flst.Nr. 2067, 2069) zuzuleiten. Zisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken sind zulässig; ihr Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen oder direkt dem Wassergraben zuzuleiten. Das in den Zisternen gesammelte Regenwasser kann zur Unterhaltung des Grundstücks (z.B. Bewässerung) und mit Zustimmung der Gemeinde auch als Brauchwasser genutzt werden.

#### ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Aufgestellt:  
Kusterdingen, den 26.09.2013

  
Dr. Soltau  
Bürgermeister



Speyer, den 03.09.2013

  
Stefanie Tremmel  
Freie Stadtplanerin