

GEMEINDE KUSTERDINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WASSERSTALLHALDEN II“ IN JETTENBURG

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Stand: 25.11.2005

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL

Bahnhofstraße 44 67346 Speyer
Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar

Städtebau . Umweltplanung
Telefon 06232/67760 Telefax 677667
Telefon/Telefax 07472/26452

Textliche Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wasserstallhalden II“ 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), geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), geändert durch Gesetze vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), vom 28. Mai 2003 (GBl. S. 271), vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 882), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Räume für sonstige nicht störende wohnungsnaher Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhen) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zur Hälfte überschritten werden. Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet, wenn ihre Dächer begrünt bzw. sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen werden nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig (Schotterrasen, wassergebundene Splittdecken, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Fugenbreiten von mind. 2,0 cm) ausgeführt werden.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und/oder Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt. Bezugspunkt für diese Höhen ist die durch Planeinschrieb für das Baugrundstück festgesetzte höchstzulässige Erdgeschossbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußboden). Die festgesetzte EFH kann um bis zu 20 cm unter- oder überschritten werden.

Die Traufhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 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 Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) darstellen, sind zulässig; je Baugrundstück ist über Garagen und überdachte Stellplätze hinaus ein Nebengebäude mit höchstens 20 m³ umbauten Raum zulässig.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind wie folgt zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- pro Baugrundstück eine Garage und ein davor liegender Stellplatz oder ein überdachter Stellplatz und ein davor liegender Stellplatz oder zwei hintereinanderliegende Stellplätze im seitlichen Grenzabstand,
- im vorderen Abstandsbereich zur Erschließungsstraße Stellplätze oder überdachte Stellplätze auf höchstens der halben Grundstücksbreite.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen, je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen zulässig.

8. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Fläche dient der Rückhaltung und zeitverzögerten Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers sowie der zeitweisen Versickerung über eine mindestens 0,3 m starke belebte Bodenschicht.

9. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ festgesetzt. In der Fläche sind die erforderlichen Baumaßnahmen zur Herstellung der Mulden für die Rückhaltung sowie Drosselbauwerke zulässig.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Minimierung der Versiegelung

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit versickerungsfähigem Belag (Schotterrasen, wassergebundene Splittdecken, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Fugenbreiten von mind. 2,0 cm) auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

10.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die HINWEISE sind zu beachten.

10.3 Hausdrainagen

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

11. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Zufahrten dies erfordern. Es wird empfohlen, bei der Pflanzenauswahl die unter den „Hinweisen, 9.“ aufgeführte Pflanzliste zu beachten. Zu erhaltende Bäume nach 12. werden angerechnet.

11.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen; auf die Empfehlungen der Pflanzliste wird hingewiesen.

11.2 Retention

Die Fläche ist wie folgt anzulegen: Für die Herstellung der Mulden ist der Oberboden abzuschleppen und nach Fertigstellung der Geländemodellierung wieder einzubauen. Der Bewuchs wird über das im Boden enthaltene Saatgut (autochthones Saatgut) gewährleistet. Zwischen den Mulden sind heimische Sträucher zu pflanzen; auf die Empfehlungen der Pflanzliste wird hingewiesen.

12. Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen (siehe 11.) sowie die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

13. 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. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o. ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

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

3. Baugrund

Zur Bestimmung der Deckschichtenmächtigkeit einschließlich der erforderlichen Baugrunduntersuchung wurde im Rahmen der TUSEC-IP-Untersuchungen ein Boden-

gutachten erstellt. Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

4. **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.

5. **Merkblatt zu neuen Baumstandorten**

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

6. **Kriminalprävention**

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Tübingen bietet eine kostenlose Sicherheitsberatung für alle künftigen Bauherren an. Beratungstermine können unter Telefonnummer 07071/9728171 vereinbart werden.

7. **Landwirtschaft**

Das Baugebiet „Wasserstallhalden II“ liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksbenutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann. Die vom Emissions- und Stallklimadienst des Regierungspräsidiums Tübingen ermittelten Abstandsflächen zu Wohngebieten werden eingehalten.

8. **Nachbarrechtsgesetz**

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

9. **Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung**

Obstbäume

Äpfel:

Blauacher Wädenswil
Börtlinger Weinapfel
Gehers Rambour
Goldrenette von Bienheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Redfree
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner

Birnen:

Bayerische Weinbirne
Kirchensailer Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Wangenheims Frühzwetschge
Hauszwetschge
Nancy-Mirabelle

	Walnüsse:	Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)
<u>Weitere Laubbäume</u>	Acer campestre Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus robur Quercus petraea	Feldahorn Hainbuche Rotbuche Esche Stieleiche Traubeneiche
<u>Sträucher</u>	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball

10. Energieversorgung

Es ist erforderlich, entlang der öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695), vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung bei Hauptgebäuden

1.1.1 Dachform

Zulässig sind für die Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst, gleichgeneigte gegeneinander versetzte Pultdächer und Walmdächer.

1.1.2 Dachneigung

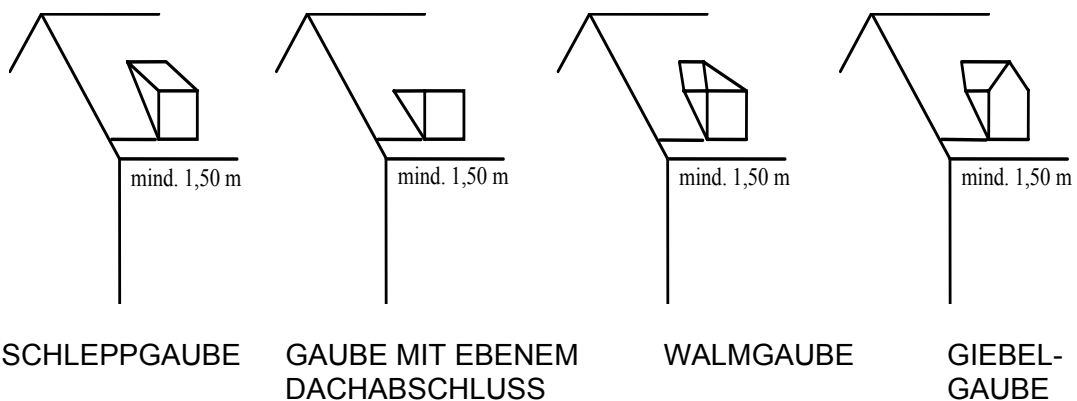
Zulässig sind bei Hauptgebäuden Dachneigungen von 30° bis 42°.

1.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farbskalen Rot bis Braun, Glas, begrünte Dächer sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.

1.1.4 Dachgauben

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



b. 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.

- 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. Bei Walmdächern gelten für die Abstandsmaße Gaube zur Giebelfront: Beginn der Gaube mindestens 1,50 m hinter dem Ende der Firstlänge. Alle übrigen Angaben wie beim Satteldach.

1.2 Dachgestaltung bei Garagen und überdachten Stellplätzen

Bei geneigten Dächern gelten die Bauvorschriften 1.1.1 und 1.1.3 sinngemäß. Flache oder gering geneigte Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis 15° sind extensiv zu begrünen (Substratdicke der Vegetationsschicht bis 0,15 m).

1.3 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

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 0,80 m zulässig.

4. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist jeweils eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

5. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

6. Herstellung von Stellplätzen und Garagen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

- | | |
|---|-----------------|
| a) Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche: | 1,0 Stellplatz |
| b) Wohnungen von 41 bis 80 m ² Wohnfläche: | 1,5 Stellplätze |
| c) Wohnungen über 80 m ² Wohnfläche: | 2,0 Stellplätze |

Eine Reduzierung der unter b) und c) festgelegten Stellplatzzahlen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.

Kusterdingen, den 25.11.2005

Rottenburg am Neckar, den 25.11.2005

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister

Thomas Weigel
Regierungsbaumeister

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung