

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Südliche Bergstraße“ in Kusterdingen-Mähringen

Stand: 18.03.1998

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
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) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichen 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)

WA (Allgemeines Wohngebiet - § 4 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 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). Anrechnungen gemäß § 21a BauNVO werden nicht vorgenommen. Die Grundfläche bezieht sich auf die Hausform des Gesamtbaukörpers.

Tiefgaragen (in diesem Fall Anlagen, die insgesamt unter ursprünglich gewachsenem Gelände liegen) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Anrechnung der Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche findet nicht statt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH) ist im Plan pro Baugrundstück festgelegt. Sie wurde so angegeben, daß der Erdaushub auf dem Grundstück wieder untergebracht werden kann.

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die max. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 6 festgesetzt. In begründeten Fällen (s. Begründung zu diesem Bebauungsplan) können die angegebenen, höchstzulässigen Zahlen als Ausnahme überschritten werden.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise
östlicher Grenzbau zulässig

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

Die Hauptfirstrichtung und damit die Gebäudehauptkanten der Hauptgebäude sind im Plan an den dafür ausgewiesenen Stellen eingetragen. Bei allen anderen Situationen

sind rechtwinklige Gebäudehauptkoordinaten zu den Baugrenzen festgelegt, die gegen öffentliche Verkehrsflächen oder sinngemäß gleiche Bezugsflächen orientiert sind. Nebengiebel sind zulässig, müssen aber dem Hauptgiebel in der Höhe eindeutig untergeordnet sein.

4. **Pflanzgebote/Pflanzerhaltung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebote (Bäume und Sträucher) sind entsprechend den groben Standortangaben zu verwirklichen. Es sind die in Hinweis Nr. 8 genannten Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume sind so weit wie möglich zu erhalten.

5. **Garagen und Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagenzufahrten müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche mind. einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. 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.

6. **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.

7. **Nebenanlagen**
(§ 14 BauNVO)

Die zwischen Baulinien (längs der öffentlichen Verkehrsflächen) und ihrer gedachten geradlinigen Verlängerung innerhalb des Grundstückes bis zur seitlichen Grenze und den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksflächen sind von Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, freizuhalten. 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 3/4 der Gebäudelänge in durchgehender, waagerechter Anordnung vorhanden sein.

1.2 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur Satteldächer zulässig. Winkelbauten sind innerhalb der eingetragenen Bauflächen zulässig, wenn die im Lageplan angegebene Firstrichtung für den Hauptbaukörper vorherrschend bleibt. Bei rein gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.

1.3 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone;
Bei rein gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

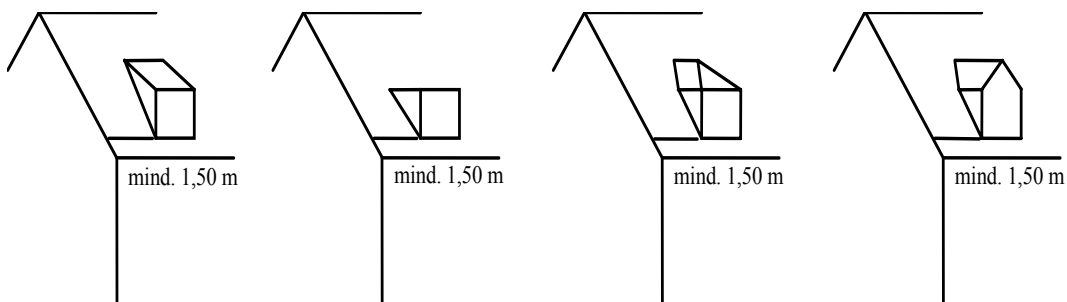
1.4 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Ton- oder Betondachsteine. Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun vorgeschrieben. Bei rein 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)

- 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. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.
3. Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmgauben und Giebelgauben 1,50 m nicht überschreiten.
4. Bei Schleppegauben kann die Dachneigung bis zu 0° (Gauben mit ebenem Dachabschluß) betragen; Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

2. **Äußere Gestaltung**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammenhängende großflächige, grelle Farbgebungen sind unzulässig. Balkone und Loggien müssen in die Fassade gestalterisch integriert werden (keine frei vorgehängten „Schubladebalkone“).

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**

Für Garagen gilt:

3.1 **Bauart**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garagen sind nur in massiver Bauweise (Mauerwerk oder Beton, jeweils verputzt, oder Sichtbeton) zulässig.

3.2 **Dachform/Dachdeckung/Dachneigung (Garagen)**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform bei freistehenden Garagen wie am Hauptbaukörper oder Flachdach. Dächer von Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen. Die Dachneigung freistehender Satteldachgaragen wird mit mind. 18° festgesetzt.

4. **Gedeckte Stellplätze (Carports)**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Offene, gedeckte Stellplätze sind als Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Eventuelle Dachneigung und Dachdeckung wie bei Garagen. Ausnahmsweise sind verglaste Dächer zulässig.

5. **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.

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 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.

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.

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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. Es ist der Versuch zu unternehmen, den beim Bauaushub anfallenden Oberboden unter schonender Behandlung auf dem eigenen Grundstück wieder einzubauen.
5. 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.
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. Es ist zu versuchen, das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser soweit wie möglich durch entsprechende Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Als alternative Lösung werden Regenwasserzisternen empfohlen.
8. Bei den Pflanzgeboten sollen einheimische Laubbäume wie Linde, Kastanie, Ahorn, Nußbaum, Esche, Spitzahorn und Baumhasel oder hochstämmige Obstbäume vorrangig angepflanzt werden.
9. Maschen- oder Spanndrahtzäune als Einfriedungen sollen eingegrünt werden.

Aufgestellt:
Kusterdingen, den 18.03.1998

Müller
Bürgermeister