

**Gemeinde Kusterdingen
Ortsteil Wankheim**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Helleräcker,
Teilbebauungsplan I"**

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand: 28.02.2008

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Obere Gasse 19
72108 Rottenburg am Neckar

Städtebau . Umweltplanung
Telefon 07472/26451
email: info@stadtplanung.com

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Helleräcker, Teilbebauungsplan I"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Helleräcker, Teilbebauungsplan I" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S.581, ber. S.698, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke in geschlossenen Gebäuden.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- a. Unselbständige und untergeordnete Lagerplätze;
- b. Je Baugrundstück eine der in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und baulich mit dem Gewerbebetrieb eine Einheit bildet; eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO kann die Grundfläche bis zu 0,8 überschritten werden mit

- a. der Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, die auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken usw.) hergestellt werden,
- b. dem Flächenanteil begrünter Dachflächen von baulichen Anlagen (extensiv begrünt, Substrathöhe mindestens 8 cm),
- c. dem Flächenanteil von Dachflächen baulicher Anlagen, die mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überstellt ist (Fotovoltaik oder thermische Nutzung).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO

Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Gebäudehöhe (H) in m festgesetzt. Als Gebäudehöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika oder der Oberkante Dachhaut definiert.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Mitte der gemeinsamen Grenze zwischen Baugrundstück und der für die Erschließung maßgeblichen festgesetzten Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken gilt das arithmetische Mittel beider Bezugspunkte.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der Dachfläche einnehmen.

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgelegt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 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

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass die Außenwände parallel zu einer oder mehreren Baugrenzen verlaufen.

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützmauern nach Nr. 47 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können 10 % der erforderlichen Zahl der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn je ausnahmsweise errichtetem Stellplatz auf dem Baugrundstück oder in Abstimmung mit der Gemeinde an anderer Stelle ein hochstämmiger standortgerechter Obst- oder Laubbaum

zusätzlich zu den von diesem Bebauungsplan geforderten Anpflanzungen gepflanzt wird.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Es sind aus Verkehrssicherheitsgründen festgesetzt:

- Nicht überbaubare Grundstücksstreifen entlang der K 6903; in ihnen sind keine Gebäude und Werbeanlagen zulässig.

8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

9. Verkehrsflächen und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Entlang der K 6903 und ist ein Bereich mit Zu- und Abfahrtsverboten festgesetzt.

10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind festgesetzt:

"F+R" Fuß- und Radweg

"W" Wirtschaftsweg

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

11.1 Ausführung von Wegen und Stellplätzen

Rettungswege und notbefahrbar Wege auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen. Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Je 5 Stellplätze ist ein Baum aus der Pflanzliste 1 oder 2 mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in einem Pflanzbeet mit einer Mindestgröße von 10 m² zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass immer in einer Gruppe von 5 Stellplätzen mindestens ein Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlussabnahme des Vorhabens zu pflanzen.

11.2 Erdaushub/ Bodenschutz

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

Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.

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

11.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen) zu verwenden.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

12.1 Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste 1 ein einheimischer Obst- oder Laubbaum, Stammumfang mind. 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzungen nach 6., 12.2 und 12.3 werden angerechnet.

Pflanzliste 1

Großkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Kleinkronige Bäume

Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Obstbäume- Hochstamm:	robuste Lokalsorten
	Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss

12.2 Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum

Nach Planeintrag sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken aus Pflanzliste 2 standortgerechte Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20 -25 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzbeete für Baumstandorte sind vollflächig zu begrünen.

Pflanzliste 2

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

12.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen dienen der Eingrünung des Plangebietes und sind mit Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind als mehrschüriger Landschaftsrasen einzusäen.

Pflanzliste 3 **Sträucher, Gehölze für Hecken**

Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avallana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Feldrose	Rosa arvensis
Pfaffenhütchen	Euonimus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Feldahorn	Acer campestre
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Brombeere	Rubus fruticosus
Felsenbirne	Amalanchier laevis

13. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

14. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, notwendige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer horizontalen Tiefe von 3 m auf den privaten Grundstücken zu dulden (z.B. Hinterbeton von Randsteinen).

Hinweise

1. Archäologische Funde

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 Landesdenkmalamt, Abl. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Pflanzungen

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen auszuführen unter Berücksichtigung der Vegetationsperiode.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist innerhalb des Baugrundstückes zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4. Erdaushub

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen. Aushub- und Baumaterial dürfen nicht auf Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Artenschutz gelagert werden. Überschüssiger Bodenaushub soll für die Aufwertung von Ackerflächen angeboten werden.

5. Altlasten

Sofern im Zuge der Baumaßnahmen insbesondere bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Tübingen, Abteilung Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur noch nach Absprache mit dem LRA erfolgen.

6. Dachbegrünung

Für die Herstellung begrünter Dächer wird auf die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Welche Pflanzen halten auf leichten Gründächern durch?“ (2007, www.lwg.bayern.de) hingewiesen.

7. Pflanzabstände zur K 6903

Der Regelabstand von Bäumen zur Fahrbahn beträgt mindestens 4,5 m, von Pflanzgruppen 3,0 m.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HELLERÄCKER, TEILBEBAUUNGSPLAN I"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Helleräcker, Teilbebauungsplan I" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGE

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 Dachform

Zulässig sind flache, einseitig flach geneigte und beidseitig gleich geneigte, symmetrische Dächer (Flach-, Pult- und Satteldächer).

1.2 Dachneigung

Pultdächer sind bis zu einer Neigung von 12 Grad und Satteldächer bis zu einer Neigung von 25° zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Ausgleichsbegrünungen auf Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. dauerhaft zu bepflanzen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässige Materialien sind z.B. beschichtetes Kupfer, Titanzink, Edelstahl, Aluminium usw.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zugelassen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Je Baugrundstück ist eine selbständige Werbeanlage bis zu einer Höhe von maximal 7 m und einer Breite/Tiefe von je 2,5 m zulässig. Selbständige Anlagen der Außenwerbung, mit denen Werbung durch und/oder für Dritte ermöglicht wird, sind unzulässig.

In den im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksstreifen sind keine Werbeanlagen zulässig.

Andere Werbeanlagen dürfen nur an den Wandflächen der Gebäude angebracht werden. Dabei gilt:

- a. bis zu zwei Werbeanlagen je Gebäude
- b. bis zu 1,5 m hoch und höchstens die halbe Gebäudeseite lang

Ausnahmsweise darf je Grundstück eine Werbeanlage auf dem Dach angebracht werden, wobei die gebaute Gebäudehöhe um höchstens 1 m überschritten werden und die Länge höchstens die Hälfte der längeren Gebäudeseite betragen darf.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht, Lauflicht-Wechselanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone sowie die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün sind unzulässig.

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

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdrahtzäunen) bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten, so dass die Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche eingegrünt sind.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

Rottenburg am Neckar

Thomas Weigel

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Kusterdingen, den 04.04.08



Dr. Jürgen Soltau

Bürgermeister