
Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Bebauungsplan „Südlich der Waldsiedlung“

Gemeinde Kusterdingen, Ortsteil Kusterdingen

Landkreis Tübingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Südlich der Waldsiedlung“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Teilgebiet WA 1:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Teilgebiete WA 2, WA 3, WA 4:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Teilgebiet WA 1:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Teilgebiete WA 2, WA 3, WA 4:

Folgende in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

Teilgebiet WA 1:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Teilgebiete WA 2, WA 3, WA 4:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Teilgebiet WA 1:

Im Teilgebiet WA 1 darf gemäß § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Teilgebiet WA 2:

Für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), darf gemäß § 17 (2) BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 0,2 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt. Bezugspunkt für diese Höhen ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

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

Bei versetzten Pultdächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes, mehrseitig geneigtes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

Teilgebiet WA 1:

Gleichgeneigte Satteldächer und symmetrische, gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max):	12,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	9,50 m

Begrünte Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max):	11,00 m
--------------------------------	---------

Begrünte Pultdächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max):	11,00 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	9,50 m

Teilgebiet WA 2:

Gleichgeneigte Satteldächer und symmetrische, gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max):	10,00 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	6,50 m

Begrünte Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max):	6,50 m
--------------------------------	--------

Begrünte Pultdächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max):	9,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	6,50 m

Teilgebiete WA 3, WA 4:

Gleichgeneigte Satteldächer und symmetrische, gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max):	8,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	4,50 m

Begrünte Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max):	6,00 m
--------------------------------	--------

Begrünte Pultdächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max):	7,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	6,00 m

1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

a1 = abweichende Bauweise 1

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht begrenzt.

a2 = abweichende Bauweise 2

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes bei

- Einzel- und Doppelhäusern auf 18,00 m begrenzt und bei
- Hausgruppen (Reihenhäusern) auf 30,00 m begrenzt

Wird ein Gebäude zu mindestens einer Seite ohne Grenzabstand errichtet (Doppel- oder Reihenhäuser), so darf es zum angrenzenden Gebäude in der Tiefe auf jeder Seite um jeweils maximal 1,50 m versetzt sein.

a3 = abweichende Bauweise 3

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes auf 15,00 m begrenzt.

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser –

Wird ein Gebäude zu mindestens einer Seite ohne Grenzabstand errichtet (Doppel- oder Reihenhäuser), so darf es zum angrenzenden Gebäude in der Tiefe auf jeder Seite um jeweils maximal 1,50 m versetzt sein.

a4 = abweichende Bauweise 4

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes auf 18,00 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser –

Im Bereich des Kindergartens ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht begrenzt.

1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.5 **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Teilgebiet WA 1:

Garagen sind wie folgt zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- in den Flächen für Garagen (Pflanzgebote in diesen Flächen sind zu beachten. Bäume der Pflanzgebote 2 und 3 dürfen im zulässigen Umfang (siehe 1.11) verschoben werden, um Garagen zu ermöglichen)

Stellplätze und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der Heusteigstraße sind überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Zufahrt von 5,00 m als Stauraum einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Teilgebiete WA 2, WA 3 und WA 4:

Garagen sind wie folgt zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- in den Flächen für Garagen

Stellplätze und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind pro Baugrundstück insgesamt nicht mehr als zwei Garagen oder überdachte Stellplätze zulässig.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Zufahrt von 5,00 m als Stauraum einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Teilgebiete WA 2, WA 3 und WA 4:

Bis 400 m² Grundstücksfläche sind höchstens zwei Wohnungen im Wohngebäude zulässig. Je weitere angefangene 200 m² Grundstücksfläche kann eine weitere Wohnung im Wohngebäude zugelassen werden, wenn die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können.

1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Grundstücken 52, 54, 56 und 58 muss das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser in die nördlich der Grundstücke liegende Entwässerungsmulde abgeleitet werden. Soweit technisch möglich, muss die Ableitung des Niederschlagswassers in Form einer langgezogenen Geländemulde an der Oberfläche erfolgen.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz wird innerhalb der im Westen des Plangebiets gelegenen Grünfläche errichtet und dient dem Aufenthalt und Spielen von Kindern bis 14 Jahren. Die notwendigen Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes (bspw. Wege, Sitzbänke, Spielgeräte, Sandkasten und Bepflanzungen unterschiedlicher Art, usw.) sind hier zulässig.

Zweckbestimmung: Erholungs- und Begegnungsfläche

Die Fläche im Westen des Plangebiets kann zur Naherholung und Begegnung genutzt werden.

Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgärten

1.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und Maßnahmen des Artenschutzes

1.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Wiederherstellung von Böden

Böden im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen.

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen.

Maßnahme 2: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

1.11.2 Maßnahmen des Artenschutzes (§ 9 (1) 20 BauGB und § 44 BNatSchG)

Maßnahme 3: Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Maßnahme 4: Anbringung von Nist- und Quartierhilfen

Im Bereich des bestehenden Rückhaltebeckens im nordwestlichen Geltungsbereich sind fünf Nisthilfen zu installieren.

1.11.3 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB)

Maßnahme 5: Entwicklung von artenreichen Wiesen

Der Grünlandstandort am Rand des westlichen Geltungsbereiches ist zu extensivieren und zu artenreichen Fettwiesen zu entwickeln. Eine Mahd ist zweimal pro Jahr durchzuführen. Der erste Mahddurchgang soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Schnittgut ist abzufahren. Eine Erhaltungsdüngung ist zulässig.

Maßnahme 6: Aufwertung des Retentionsbeckens

Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens im nordöstlichen Geltungsbereich sind im Bereich der Sohlfläche Röhrichte zu entwickeln. Auf den sich anschließenden Böschungsf lächen ist Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte zu entwickeln.

Maßnahme 7: Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlich genutzten Flächen

Im Bereich der Planstraßen und der Fuß- und Radwege ist der anstehende Oberboden mit einer Mächtigkeit von 30 cm abzutragen und auf dem Flurstück 2119/14 (Gemarkung Wankheim) im Bereich der Ackerfläche mit einer Mächtigkeit von 20 cm wieder aufzutragen. Vor dem geplanten Oberbodenauftrag ist beim Landratsamt Tübingen eine Auffüllgenehmigung zu beantragen.

Maßnahme: Ökokonto Gemeinde Kusterdingen (außerhalb des Geltungsbereiches)

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Kusterdingen erbracht.

1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,50 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Straßenbäume

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum in einer Baumscheibe zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 6-8 cm zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Straßenbäume auf den Baugrundstücken

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Eine seitliche Abweichung von bis zu 3 m vom dargestellten Standort ist zulässig. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm oder im Fall von Obstbäumen als Halbstamm zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzgebot 3 (PFG 3): Bäume auf Baugrundstücken

Auf Baugrundstücken ab 300 m² Fläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm

oder im Fall von Obstbäumen als Halbstamm zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die mit PFG 3 gekennzeichneten Baumstandorte sind variabel. Die Bäume des PFG 2 sind anrechenbar.

Pflanzgebot 4 (PFG 4): Straßenbäume auf den Baugrundstücken (Heusteigstraße)

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Eine Abweichung von bis zu 3 m vom dargestellten Standort ist zulässig. Es sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 6-8 cm zu pflanzen. Das Lichtraumprofil muss freigehalten werden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

1.13 Verbindlich zu beachtende Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Botanischer Name *	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn (Hochstamm)
Acer platanoides, Sorte „Cleveland“	Spitzahorn „Cleveland“
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
	Heimische Obstbäume

Pflanzliste 2

Botanischer Name *	Deutscher Name
Bäume	
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde

1.14 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung (PFB): Erhalt von Feldhecken, Feldgehölzen, Einzelbäumen, Gebüschern und Röhrichten

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen hochwertiger Biototypen sind die im Plan gekennzeichneten Flächen im westlichen Geltungsbereich zu erhalten.

1.15 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN. Eine Überschreitung der festgesetzten EFH um bis zu 0,30 m ist zulässig.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

2. Hinweise

2.1 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen

2.2 Pflichten des Eigentümers

Gemäß § 126 BauGB haben Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung (Straßenlaternen) einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen (Straßenschilder) auf ihrem Grundstück zu dulden.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Örtliche Bauvorschriften „Südlich der Waldsiedlung“

Gemeinde Kusterdingen, Ortsteil Kusterdingen

Landkreis Tübingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Bisherige Örtliche Bauvorschriften:

Mit Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften „Südlich der Waldsiedlung“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

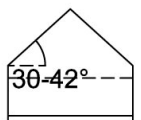
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

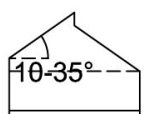
Für Hauptgebäude sind mehrseitig geneigte Dächer als gleichgeneigte Satteldächer und symmetrische, gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Flachdächer und Pultdächer sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Pro Hausgruppe und pro Doppelhaus ist eine einheitliche Dachform zu verwenden.

Es gelten folgende Dachneigungen für die Dächer der Hauptgebäude:

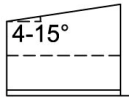
- bei gleichgeneigten Satteldächern 30° bis 42°:



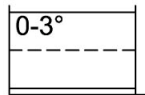
- bei symmetrischen, gegeneinander versetzten, gleichgeneigten Pultdächern 15° bis 35°:



- bei begrüntem Pultdächern 4° bis 15°:



- bei begrüntem Flachdächern 0° bis 3°:



Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände sind bei einer Terrassennutzung auf der Garage einzuhalten.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Zur Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien der Farbskalen Rot über Braun zu Anthrazit bis Grau zu verwenden.

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Dachbegrünung ist zulässig.

Pult- und Flachdächer von Garagen sowie überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind die Flächen, die als Terrasse ausgebildet werden.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie bspw. Blei, Kupfer, Zink, ...) sind nicht zulässig.

Auf untergeordneten Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalleindeckungen zulässig.

3. Dachaufbauten, Quer- und Zwerchhäuser (§ 74 (1) 1 LBO)

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

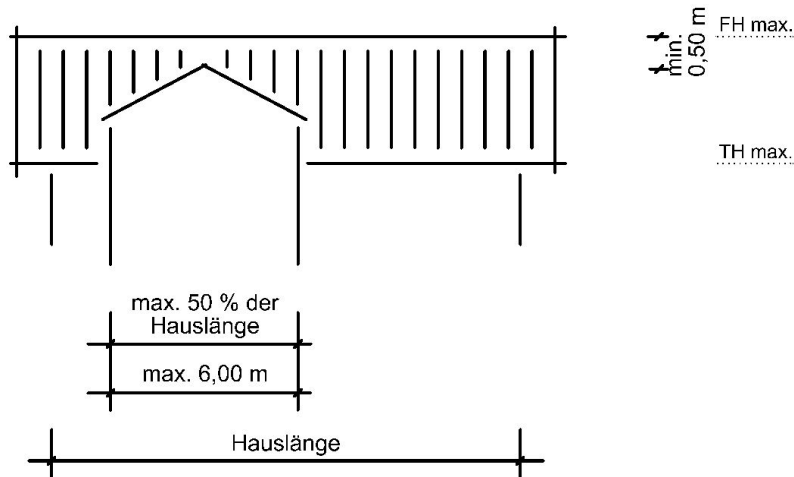
Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig

Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmgauben und Giebelgauben 1,50 m nicht überschreiten.

Bei SchlepPGAuben kann die Dachneigung bis zu 0° (Gauben mit ebenem Dachabschluss) betragen. Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

Quer- und Zwerchhäuser sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. 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 maximal 2,00 m, mit SchlepPdach um maximal 2,50 m überschreiten.

Die Breite von Quer- oder Zwerchhäusern darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten und maximal 6,00 m betragen. Die Firstlinie des Quer- oder Zwerchhauses muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m 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.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

5. Belagsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wirtschaftswege u. a.) sind Einfriedungen nur als Rasenkantensteine mit einer Höhe von bis zu 0,20 m, mit Hecken oder Holzzäunen bzw. Maschen- oder Spanndrahtzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

7. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz

Wohnungen von 41 bis 80 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Wohnungen über 80 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) 1 LBO)

- 8.1 Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.
- 8.2 Gegenüber dem Nachbargrundstück sind Geländeabweichungen stufenlos und mit einer Höchstneigung von 1:4 auszubilden.
Im Bereich der Garagenzufahrten dürfen Geländeunterschiede durch Stützmauern ausgeglichen werden.
- 8.3 Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 8.4 Ausnahmen:
- 8.4.1 Bei besonderen topografischen Verhältnissen wie z.B. starken Höhenunterschieden zwischen Grundstück und Straße, bzw. Nachbargrundstücken oder öffentlicher Grünfläche können Ausnahmen zugelassen werden.
- 8.4.2 Bei Stützmauern von mehr als 1 m Höhe muss ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z. B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Dasselbe gilt für die Wand nach dem Rücksprung (2. Stützmauer), sofern diese nicht aus Natursteinen besteht.
- 8.5 Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten.
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten, Quer- und Zwerchhäuser
4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
5. Belagsflächen
6. Einfriedungen
7. Stellplätze
8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Reutlingen, den

Kusterdingen, den

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Südlich der Waldsiedlung“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Südlich der Waldsiedlung“

Gemeinde Kusterdingen, Ortsteil Kusterdingen

Landkreis Tübingen

Aufstellungsbeschluss	27.01.2016
- Öffentliche Bekanntmachung	28.01.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	28.01.2016
- Einsichtnahme / Erörterung	08.02.2016 bis 08.03.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	08.02.2016 bis 08.03.2016
--	---------------------------

Auslegungsbeschluss	01.06.2016
- Öffentliche Bekanntmachung	03.06.2016
- Öffentliche Auslegung	13.06.2016 bis 13.07.2016

Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	28.09.2016
--	------------

Ausgefertigt: Kusterdingen, den _____
 Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Kusterdingen, den _____

Bürgermeister