

GEMEINDE KUSTERDINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KEHRE“ IN KUSTERDINGEN

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand: 26.04.2011



Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Obere Gasse 19
72108 Rottenburg am Neckar

Städtebau . Umweltplanung
Telefon 07472/26452
email: info@stadtplanung.com

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kehre"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Kehre" 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 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

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 6 des Gesetzes vom 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558).

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 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 Gewerbebetriebe.

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 differenziert festgesetzt:

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH; Oberkante Rohfußboden) Planeintrag differenziert festgesetzt.

Bezugspunkt für die EFH ist die Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücks maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt das arithmetische Mittel der 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) ausnahmsweise zulässigen begrünten Pultdächern kann die festgesetzte Traufhöhe für die niedrigere Traufe um 2,0 m überschritten werden, wenn die Firsthöhe (höhere Traufe) und die Dachneigung eingehalten werden. Bei den ausnahmsweise zulässigen begrünten Flachdächern darf die festgesetzte Traufhöhe als OK Attika um 2,5 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 teilweise festgesetzt. Garagen, allseits offene Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

Je Baugrundstück ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude mit höchstens 20 m³ umbauten Raum zulässig; Satz 3 bleibt davon unberührt.

Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m und Nebengebäude von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind wie folgt zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- pro Baugrundstück in den seitlichen Abstandsflächen und dem zwischen seitlicher Abstandsfläche und öffentlicher Verkehrsfläche liegenden Grundstücksteil eine Garage und ein Stellplatz oder ein überdachter Stellplatz und ein Stellplatz oder zwei Stellplätze,
- in der vorderen Abstandsfläche zwischen Straße und Gebäude ein Stellplatz.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bis 400 m² Grundstücksfläche sind höchstens 2 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. 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.

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

9.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

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

10. 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 Artenliste zu ersetzen.

11. 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 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 abzuschieben 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. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Obstbäume

Äpfel:

Blauacher Wädenswil
Börtlinger Weinapfel
Gehrsers 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)

Weitere Laubbäume

Acer campestre
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Quercus petraea

Feldahorn
Hainbuche
Rotbuche
Esche
Stieleiche
Traubeneiche

Sträucher

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus avium
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana

Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

5. Nisthilfen für Schleiereulen

Für Schleiereulen können Nisthilfen an Gebäuden angebracht werden. Grundstückseigentümer können bei Interesse die Örtlichkeiten und Befestigungen der Nisthilfen mit NABU-Vertretern (H. Mohr oder NABU-Vogelschutzzentrum Mössingen) abklären. Bezugsquellen für Nisthilfen kann das Landratsamt Tübingen, Telefon 07071-2070, nennen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "KEHRE"

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

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05. März 2010, (GBl. S. 358 mit Berichtigung vom 25. Mai 2010, GBl. S.416)

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

Die Traufhöhe, die Firsthöhe, 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 von aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer und symmetrische, gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

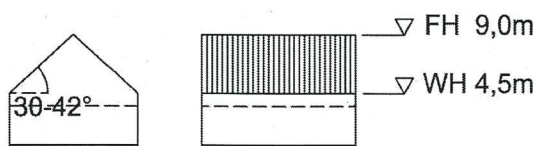
Ausnahmsweise können Flachdächer und Pultdächer zugelassen werden, wenn sie extensiv (Substratschicht mindestens 6 cm hoch) begrünt werden.

1.1.2 Dachneigung

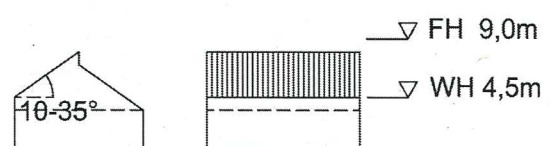
Es gelten folgende Dachneigungen für die Dächer der Hauptgebäude:

- bei symmetrischen Satteldächern 30° bis 42°
- bei symmetrischen, gegeneinander versetzten, gleichgeneigten Pultdächern 10° bis 35°
- bei ausnahmsweise zulässigen Pultdächern 4° bis 15°

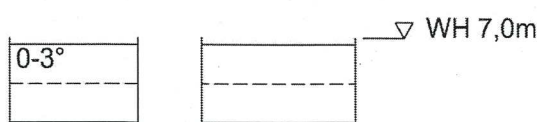
Satteldach



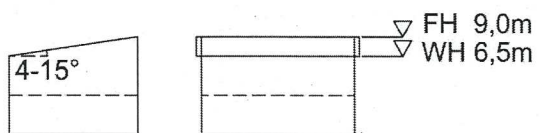
versetztes Pultdach



begrüntes Flachdach



begrüntes Pultdach



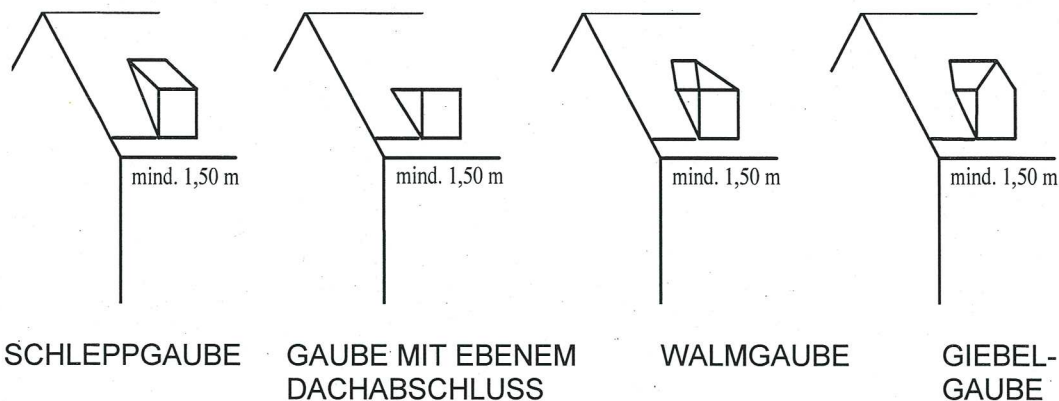
1.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Ziegel oder Dachsteine des Farbspektrums rot über braun bis anthrazit zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere nicht glänzende Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig.

1.1.4 Dachgauben

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



- b. 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. Querhäuser und Zwerchhäuser dürfen die festgesetzte Traufhöhe überschreiten.

Es gelten folgende Längenbeschränkungen:

- Die Gesamtlänge von Querhäusern und Zwerchhäusern darf je Dachseite ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Querhäusern und Zwerchhäusern je Dachseite darf zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der First der Dachaufbauten, Querhäuser oder Zwerchhäuser darf den Hauptfirst nicht überragen. Zur Giebelwand, zu benachbarten Gauben, zu Dacheinschnitten und Kehlen muss mit Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Querhäusern und Zwerchhäusern ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

Dächer von Querhäusern (Vor- oder Rücksprünge der Außenwand, durchbrochene Traufe) und Zwerchhäusern (über die Traufe durchlaufende Außenwand) sind wie Dachaufbauten zu gestalten. Bei Querhäusern und Zwerchhäusern ist eine gegenüber dem Dach des Hauptgebäudes gegenläufige Dachneigung nicht zulässig.

1.2 Garagen

Dächer von frei stehenden Garagen sind mit flachen (0°-3°, Flachdach) oder flach geneigten Dächern (4°-15°, Pultdach) oder mit geneigten Dächern (16°-42°, Satteldach) herzustellen. Flache und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 6 cm).

1.3 Überdachte Stellplätze (Carports)

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

Dächer von frei stehenden Carports sind mit flachen (0°-3°, Flachdach) oder flach geneigten Dächern (4°-15°, Pultdach) oder mit geneigten Dächern (16°-42°, Satteldach) herzustellen. Flache und flach geneigten Dächer sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 6 cm).

1.4 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

Werbeanlagen (auch solche nach dem Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO Ziff. 9 a) sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten 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 1,0 m zulässig.

Ausnahmsweise können Gabionen als Teil der Einfriedigung zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 1 m und eine Ansichtsfläche von 20 m² je Grundstück nicht überschreiten.

4. Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Retentionszisternen zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt in den Mischwasserkanal entleert wird:

Angeschlossene Dachfläche in m ²	Maximal zulässiger Drosselabfluss in l/s	Mindest-Rückhaltevolumen der Retentionszisterne in Liter
bis 50	0,2	1.000
bis 100	0,4	2.000
bis 150	0,6	3.000
bis 200	0,8	4.000
bis 250	1,0	5.000
bis 300	1,2	6.000

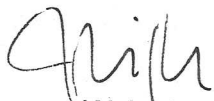
Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z. B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Gemeinde zu stellen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

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

Rottenburg am Neckar,
den 18.05.2011

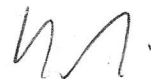


Thomas Weigel

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung



Kusterdingen,
den 18.05.2011



Dr. Jürgen Soltau

Bürgermeister