

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
„Untere Wolfsgrube II/Kohl“  
in Kusterdingen**

**Stand: 02.11.1998**

**1. Änderung**

**Stand: 29.10.1999**

**2. Änderung**

**Stand: 30.09.2004**

**3. Änderung**

**Stand: 25.01.2011**

**4. Änderung**

**Stand: 26.09.2012**

**5. Änderung**

**Stand: 19.02.2014**

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Das Planungsgebiet ist in Baugebiete mit Ordnungszahlen unterteilt. Für die einzelnen Baugebiete gelten unterschiedliche Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben. Als Baugebiet wird jeweils die von Baugrenzen und Baulinien umschlossene überbaubare Grundstücksfläche verstanden.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **I Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

#### **1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA** (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den Baugebieten WA<sub>1,6</sub> bis WA<sub>1,16</sub> und WA<sub>2,1</sub> bis WA<sub>2,10</sub> nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

#### **1.3 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- ##### **1.3.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

sind im gesamten WA nicht zulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 -21a BauNVO)

### **2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch Planeintrag von:**

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse zwingend

### **2.2 Überschreitung der Obergrenzen im WA**

#### **2.2.1 Grundflächenzahl**

In den Teilgebieten WA<sub>1.5</sub>, WA<sub>1.9</sub>, WA<sub>1.10</sub>, WA<sub>1.14</sub>, WA<sub>1.15</sub>, WA<sub>2.3</sub>, WA<sub>2.7</sub> kann die Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu den im Plan festgesetzten Werten überschritten werden.

#### **2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze sowie zwingend festgesetzt.

In den Teilgebieten WA<sub>1.1</sub> und WA<sub>1.2</sub> darf das oberste Geschoss höchstens 75 v.H. der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen.

#### **2.4 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. Z= I: Wandhöhe 4,0 m
2. Z= II: Wandhöhe 6,0 m
3. Z= III: Wandhöhe 9,0 m
4. Z= IV: Wandhöhe 11,80 m
5. Z= V: Wandhöhe 14,50 m

jeweils gemessen ab dem Erdgeschossfußboden. Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut (beim Pultdach an der Traufseite gemessen).

Bei den Gebäuden der Baugebiete WA<sub>1.5</sub>, WA<sub>1.9</sub>, WA<sub>1.10</sub>, WA<sub>1.14</sub>, WA<sub>1.15</sub>, WA<sub>2.3</sub>, WA<sub>2.7</sub> wird die Höchstgrenze der Gebäudehöhe mit Z=II: Wandhöhe 6,5 m festgesetzt.

Die straßenseitige Wandfläche der Gebäude in den Baugebieten WA<sub>1.6</sub>, WA<sub>1.16</sub>, WA<sub>1.17</sub>, WA<sub>1.18</sub>, WA<sub>2.1</sub>, WA<sub>2.5</sub> darf eine Höhe von 6,00 m, gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe nicht übersteigen.

#### **2.4.1 Für WA 2.9 und WA 2.10 sind die maximalen Traufhöhen (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH; Oberkante Rohfußboden) Planeintrag differenziert festgesetzt.**

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.1.1.1) 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 zulässigen begrünten Flachdächern darf die festgesetzte Traufhöhe als OK Attika um 2,5 m überschritten werden.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### **3.1 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend den Planeinschriften.  
Es bedeuten:

- E = offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig
- D = offene Bauweise; es sind nur Doppelhäuser zulässig
- H = offene Bauweise; es sind nur Hausgruppen zulässig
- a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge darf max. 65 m betragen.
- o = offene Bauweise

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

##### **3.2.1 Baulinien**

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß um max. 2 m kann zugelassen werden, falls es sich bei diesen vorspringenden Gebäudeteilen um eingeschossige, nicht in Massivbauweise erstellte Räume, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, handelt. Die Umfassungswände dieser Anbauten sind parallel zu den Baulinien/Baugrenzen anzuordnen.

##### **3.2.2 Baugrenzen**

Für die Baugrenzen gilt § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO.

##### **3.2.3 Die Abstandsflächen nach LBO sind einzuhalten.**

#### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan dargestellt.

#### **3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) der Gebäude werden auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt. In begründeten Fällen sind als Ausnahme Abweichungen bis 0,5 m zulässig. Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe für die höherliegende Ebene.

#### **4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

##### **4.1 Stellplätze und Garagen**

- 4.1.1 Private Stellplätze (St) und Garagen dürfen nur innerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 4.1.2 Private Stellplätze (St) und offene, überdachte Stellplätze (Carports = ST/D) mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Der Abflussbeiwert beträgt mindestens 0,6.
- 4.1.3 In den Baugebieten WA<sub>1,5</sub> bis WA<sub>1,18</sub>, und WA<sub>2,1</sub> bis WA<sub>2,8</sub> sind Garagen nur als offene, überdachte Stellplätze („Carports“) zulässig. Im Baugebiet WA<sub>1,3</sub> und WA<sub>1,4</sub> sind Garagen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als allseitig umschlossene Garagen zulässig. In den Baugebieten WA<sub>1,1</sub> und WA<sub>1,2</sub> sind Garagen als Tiefgaragen und als offene, überdachte Stellplätze zulässig.
- 4.1.4 Hinsichtlich der Gestaltung und Ausführung der Carports wird auf den Gestaltungskatalog hingewiesen.
- 4.1.5 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind in WA<sub>2,9</sub> und WA<sub>2,10</sub> 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.

4.1.2 gilt entsprechend.

##### **4.2 Nebenanlagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen (nicht Garagen und überdachte Stellplätze) können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Grundfläche der Nebenanlagen darf bei den mit offene Bauweise E = Einzelhäuser und offene Bauweise D = Doppelhäuser gekennzeichneten Baugebieten 10,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei den mit offener Bauweise H = Hausgruppen gekennzeichneten Baugebieten ist die Grundfläche auf 8,0 m<sup>2</sup> beschränkt. Im Bereich des WA<sub>1,1</sub> und WA<sub>1,2</sub> sind Nebenanlagen zum Unterstellen von Fahrrädern und Kinderwagen zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf 2,30 m nicht überschreiten. Die Gebäude dürfen nicht unterkellert werden. Wird eine Nebenanlage als Gemeinschaftsanlage erstellt, gilt die Flächenbeschränkung für jeden einzelnen Anteil.

##### **4.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen als offene, überdachte Stellplätze (Carports):

Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind jeweils für die angrenzenden, im Plan genau bezeichneten Baugebiete bestimmt. Die Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen. Der Abflussbeiwert beträgt mindestens 0,6.

## **5 Flächen für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

FGb - Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB entsprechend dem im Plan gekennzeichneten Bereich

FGb 1: Kindergarten

FGb 2: Jugendfarm – Anlage einer Jugendfarm für Kinder und Jugendliche, vornehmlich im Alter von 6 bis 14 Jahre, in dem im Plan gekennzeichneten Bereich. Die Jugendfarm ist in die vorhandene Bachklinge zu integrieren. Der in der vorhandenen Bachklinge verlaufende periodisch wasserführende Bachlauf ist entsprechend den Einzeichnungen im Plan zu verlegen. Der Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Stoffliche Einträge in den periodisch wasserführenden Bachlauf sind zu verhindern. Nach Osten ist der Bereich durch eine parallel zum Geh- und Radweg verlaufende Sicht- und Lärmschutzwand (Höhe mind. 2 m), Material Holz, abzuschirmen. Auf der dem Geh- und Radweg zugewandten Seite ist die Schutzwand mit kletternden, rankenden bzw. schlingenden Gehölzen zu bepflanzen. Es sind Arten der Vorschlagsliste 5 zu verwenden (siehe Ziffer II.1.5).

Im überbaubaren Bereich ist der Bau eines beheizbaren, eingeschossigen Schuppens in Holzständerbauweise als Schutzhütte mit Kochgelegenheit oder wahlweise das Abstellen von „Bauwagen“ erlaubt. Das Gebäude darf nicht unterkellert werden. In den nicht überbaubaren Bereichen ist die Anlage von Nebenanlagen zur Unterbringung von Klein- bzw. Nutztieren erlaubt bis zu einer Größe von jeweils 16 m<sup>2</sup>. Des weiteren ist der Bau von einzelnen Spielhütten in einem „Hüttendorf“ bis zu einer Größe von jeweils 16 m<sup>2</sup> erlaubt. Die maximale Höhe der Nebenanlagen und Spielhütten darf 2,30 m ab OK Fußboden nicht überschreiten. Die Gebäude dürfen nicht unterkellert werden.

## **6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Gliederung der Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in

- Straßenflächen
- Geh- und Radwege
- öffentliche Stellplätze (P)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche"
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Graswege-Feldwege"
- Verkehrsgrünflächen.

Die Einzeichnungen gelten nur als Richtlinie.

### **6.2 Höhenlage der Verkehrsflächen**

Die Höhenlage der Verkehrsflächen wird verbindlich festgesetzt und ist bei der Ausführung baulicher Anlagen zu beachten. Die geplante Höhenlage für die Planstraße G ist als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

Siehe Einschriebe im Plan.

## **7 Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan

### **7.1 Flächen für die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:  
Wertstoffsammelplatz - Altglassammelbehälter

Im Bereich der Baugebiete WA<sub>1,1</sub> und WA<sub>1,2</sub> sind Flächen für je eine Gemeinschaftskompostierungsanlage bereitzustellen. Die Größe der Fläche richtet sich nach der Anzahl der Wohneinheiten, wobei beim WA<sub>1,1</sub> ein Flächenbedarf von 20 m<sup>2</sup> zuzügl. 0,5 m<sup>2</sup> je Haushalt und beim WA<sub>1,2</sub> von 10 m<sup>2</sup> zuzügl. 0,8 m<sup>2</sup> je Haushalt als Richtwerte anzusetzen sind.

## **8 Grünordnerische Festsetzungen**

### **8.1 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan

#### **8.1.1 Parkanlage**

Anlage einer Streuobstwiese mit Kinderspielplatz (Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz). Der Spielplatz ist nach Altersstufen (3-5jährig, 6-11jährig) zu gliedern und in die Streuobstwiese zu integrieren. Die Streuobstwiese ist mit hochstämmigen Obstbäumen im Raster mit Arten der Vorschlagsliste 1 zu bepflanzen (siehe Ziffer III.1.1). Der Anteil von Apfelbäumen muss mind. 70 % betragen. Die ersten 6 Jahre muss jährlich ein Erziehungsschnitt durchgeführt werden. Danach ein Pflegeschnitt alle 5 Jahre (Pf<sub>8</sub>).

### **8.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

#### **8.2.1 Anlage von Entwässerungsmulden/-gräben, naturnahem Regenrückhaltebecken und feuchtgeprägten Biotopen:**

- Anlage von Entwässerungsmulden/-gräben an den im Plan gekennzeichneten Stellen
- Initialsaat mit standortgerechter Gras-Krautmischung (Landschaftsrasen für Feuchtlagen mit Kräutern).

Die natürliche Geländemulde in der Mitte des Planungsgebietes ist zu erhalten und als naturnahes Regenrückhaltebecken auszubilden. In den Randbereichen des Regenrückhaltebeckens ist eine Initialpflanzung durchzuführen mit Arten der Vorschlagsliste 2 (Ziffer III.1.2). Der in der vorhandenen Bachklinge verlaufende, periodisch wasserführende Bachlauf ist entsprechend den Einzeichnungen im Plan zu verlegen. Stoffliche Einträge in den periodisch wasserführenden Bachlauf sind zu verhindern. Das im Bereich des Flurstücks 761/6 an der Bachklinge vorhandene Stallgebäude wird geduldet (Pf<sub>9</sub>).

#### **8.2.2 Tiefgaragen sind erdüberdeckt herzustellen und zu begrünen. Die Mindeststärke der Erdüberdeckung muss 0,60 m betragen.**

8.2.3 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Stellplätze) und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen. Der Abflussbeiwert muss mind. 0,6 betragen. Überlaufwasser ist oberirdisch in die eingezeichneten Entwässerungsgräben einzuleiten.

8.2.4 Das auf den Dachflächen anfallende nicht in Haus oder Garten genutzte Regenwasser ist direkt oberirdisch in die eingezeichneten Entwässerungsmulden einzuleiten. Das Sammeln von Regenwasser auf den Privatgrundstücken in hierfür geeigneten Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser unter Einhaltung der entsprechenden Vorschriften ist gestattet. Die im Plan eingezeichneten Mulden und Leitungen zur Dachentwässerung sind dauerhaft zu dulden, zu pflegen und zu unterhalten.

### **8.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

8.3.1 Sicherung und Pflege der Graswege und Birnbaumreihen Pflanzflächen Pf<sub>1</sub>:

Die vorhandenen Birnbaumreihen sind durch Pflanzungen mit regionaltypischen hochstämmigen Birnbäumen zu ergänzen. Abgängige Obstbäume sind durch Nachpflanzung mit hochstämmigen Birnbäumen zu ersetzen. Die angrenzenden Bereiche der Wiesenwege sind einmal im Jahr nach dem 1. Juni zu mähen.

8.3.2 Sicherung, Ergänzung und Umpflanzen der Straßenbegleitbäume Pflanzflächen Pf<sub>2</sub>:

Ergänzungspflanzung mit hochstämmigen Solitär Tilia platyphyllos (Sommerlinden) entlang des Haldenrings entsprechend den Einzeichnungen und Einschrieben im Plan. Im Bereich der Einmündung der neuen Alfred-Krämer-Straße sind einzelne Bäume umzupflanzen.

8.3.3 Pflanzung von freiwachsenden Hecken Pflanzflächen Pf<sub>3</sub>:

Entsprechend den Einzeichnungen und Einschrieben im Plan sind heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf Privatgrund sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu dulden, zu pflegen und zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern. Es sind Arten der Vorschlagsliste 3 zu verwenden. (Siehe III.1.3.)

8.3.4 Pflanzung einer Ahornreihe Pf<sub>4</sub>:

Entsprechend den Einzeichnungen und Einschrieben im Plan sind entlang der Nordseite der Friedrich-List-Straße hochstämmige solitär Acer pseudoplatanus (Bergahorn) zu pflanzen. Im Parkplatzbereich sind hierfür unbefahrbare Baumscheiben mit einer Größe von 4 m<sup>2</sup> herzustellen.

8.3.5 Pflanzung einer Kirschbaumreihe Pf<sub>5</sub>:

Entsprechend den Einzeichnungen und Einschrieben im Plan sind entlang der Westseite der Planstraße A (neue Alfred-Krämer-Straße) hochstämmige solitär Prunus avium „Plena“ (gefüllte Vogel-Kirsche) zu pflanzen. Eine zeitgleiche Pflanzung aller Bäume ist sicherzustellen. Die Pflanzung der Bäume auf Privatgrund ist durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu dulden, zu pflegen und zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern.

8.3.6 Pflanzung von Hausbäumen Pf<sub>6</sub>:

Entsprechend den Einzeichnungen und Einschrieben im Plan sind hochstämmige Obstbäume (Stammhöhe 1.80 m) zu pflanzen. Die Pflanzung auf Privatgrund ist von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind Arten der Vorschlagsliste 1 zu verwenden (siehe III.1.1).

### 8.3.7 Einfriedungen zum Straßenraum Pf<sub>7</sub>:

Entsprechend den Einzeichnungen und Einschrieben im Plan sind geschnittene Hecken zu pflanzen. Es sind Arten der Vorschlagsliste 4 zu verwenden (siehe III.1.4). An den Hauseingängen können die Hecken auf einer Breite von max. 1,50 m unterbrochen werden. Auf der Nordseite der Planstraße D (Alfred-Krämer-Straße) können die Hecken zusätzlich vor Hof- und Garageneinfahrten auf einer Breite von max. 3,0 m unterbrochen werden.

## II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

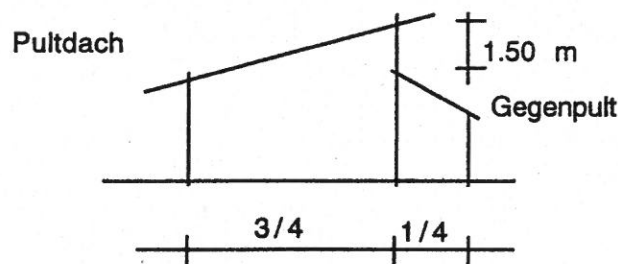
Die Baukörper sind möglichst kompakt zu gestalten. Die Fassaden der Gebäude der einzelnen Wohnquartiere sind auf den Seiten, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, aufeinander abzustimmen und möglichst einheitlich zu gliedern und zu gestalten. Für Fassadenoberflächen sind nicht zulässig: Schindeln aus künstlichen Baustoffen, Bekleidungen aus Metall oder Kunststoff. Für das Planungsgebiet wurde ein Gestaltungskatalog erarbeitet. Auf diesen wird hingewiesen.

Im Bereich der Jugendfarm ist ausschließlich Holz als Baumaterial zulässig.

#### 1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)

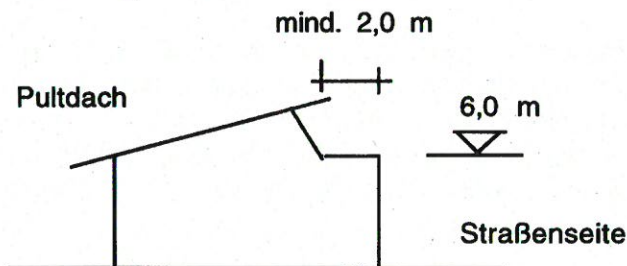
Siehe Einschriebe im Plan

Für den Einschrieb FD/PD gilt: es sind Flachdächer in Verbindung mit Pultdächern zulässig. Der Flachdachanteil darf dabei 30% der Gesamtdachfläche nicht übersteigen. In den Baugebieten WA<sub>1,8</sub>, WA<sub>1,13</sub>, WA<sub>2,2</sub>, WA<sub>2,6</sub> kann der Flachdachanteil max. 50 % betragen. Für Pultdächer ist eine Dachneigung zwischen 12°-18° (siehe Einschriebe im Plan) vorgeschrieben. In den Teilgebieten WA<sub>2,3</sub>, WA<sub>2,7</sub>, WA<sub>1,3</sub>, WA<sub>1,4</sub>, WA<sub>1,5</sub>, WA<sub>1,9</sub>, WA<sub>1,10</sub>, WA<sub>1,14</sub>, WA<sub>1,15</sub> sind Gegenpulte zugelassen. Die Gegenpulte sind den Hauptpultdächern unterzuordnen. Die Gegenpulte können eine Dachneigung von 0 - 45° aufweisen. Der obere Abschluß des Gegenpultes muß mind. 1,50 m unterhalb des Schnittpunktes Dachhaut-Wand liegen. Die Dachfläche der Gegenpulte dürfen max. 1/4 der Dachfläche der Hauptpulte haben. Die Gefällrichtung der Pultdächer ist aus den Schnittzeichnungen des Planes zu entnehmen.



Aneinandergebaute Gebäude sind in gleicher Dachneigung herzustellen. Kniestöcke sind in den Baugebieten WA<sub>1,5</sub>, WA<sub>1,9</sub>, WA<sub>1,10</sub>, WA<sub>1,14</sub>, WA<sub>1,15</sub>, WA<sub>2,3</sub>, WA<sub>2,7</sub>, bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig; im übrigen Geltungsbereich mit Ausnahme von WA<sub>2,9</sub> und WA<sub>2,10</sub> sind sie nicht zugelassen. Der Kniestock wird an der Außenwand von der OK Rohfußboden der Geschossdecke bis zum gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Dachausformung der Gebäude der Baugebiete WA<sub>1.6</sub>, WA<sub>1.17</sub>, WA<sub>1.16</sub>, WA<sub>1.18</sub>, WA<sub>2.1</sub>, WA<sub>2.5</sub> ist wie im Schnitt dargestellt auszubilden.



Für das Planungsgebiet wurde ein Gestaltungskatalog erarbeitet. Auf diesen wird hingewiesen.

### 1.1.1 Für die Baugebiete WA<sub>2.9</sub> und WA<sub>2.10</sub> gilt

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.

Flachdächer und Pultdächer sind zulässig, wenn sie extensiv (Substratschicht mindestens 6 cm hoch) begrünt werden.

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 Pultdächern 4° bis 15°

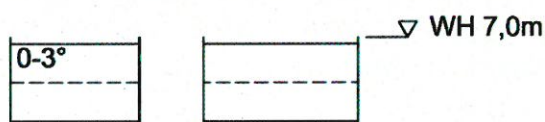
Satteldach



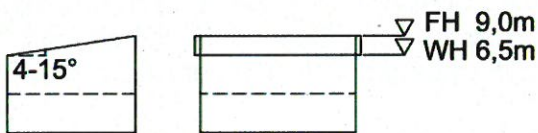
versetztes Pultdach



begrüntes Flachdach



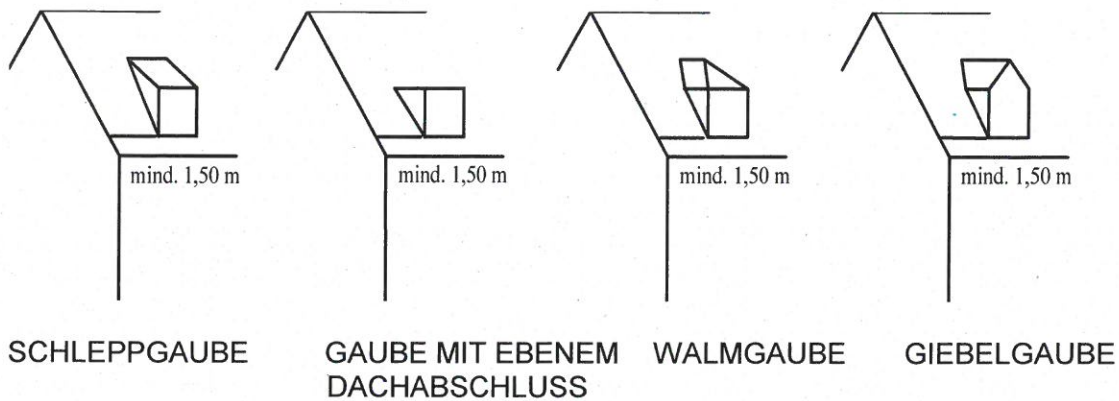
begrüntes Pultdach



### Dachaufbauten auf Satteldächern

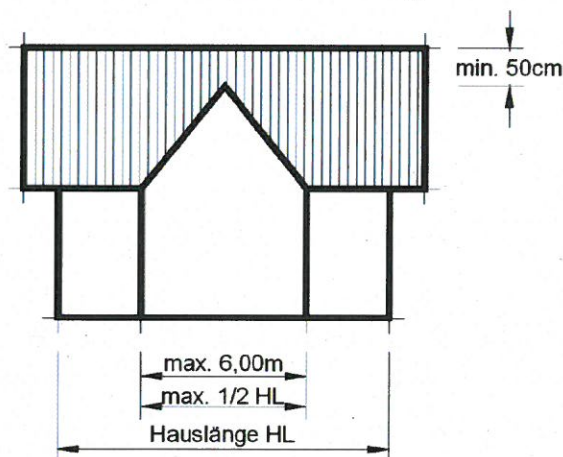
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Als Dachgauben sind zugelassen: Schleppgauben, Gauben mit ebenem Dachabschluss, Walmgauen, Giebelgauben



2. Dachgauben dürfen nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig.
3. Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmdauben und Giebelgauben 1,50 m nicht überschreiten.
4. Bei Schleppgauben kann die Dachneigung bis zu  $0^\circ$  (Gauben mit ebenem Dachabschluss) betragen; Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.
5. 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 max. 2,00 m, mit Schleppdach um max. 2,50 m überschreiten.

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

## **1.2 Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Mindestens 60 v.H. der Dachfläche der Gebäude der Baugebiete WA<sub>1.1</sub>, WA<sub>1.2</sub>, WA<sub>1.4</sub>, WA<sub>1.5</sub>, WA<sub>1.8</sub>, WA<sub>1.9</sub>, WA<sub>1.10</sub>, WA<sub>1.13</sub>, WA<sub>1.14</sub>, WA<sub>1.15</sub>, WA<sub>2.2</sub>, WA<sub>2.3</sub>, WA<sub>2.6</sub>, WA<sub>2.7</sub> sind in extensiver Begrünung herzustellen. Die extensiven Dachbegrünungen sind entweder vom Typ Sedum-Gras-Kraut oder vom Typ Sedum-Moos-Kraut herzustellen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,10 m betragen.

In den Baugebieten WA<sub>1.3</sub>, WA<sub>1.6</sub>, WA<sub>1.7</sub>, WA<sub>1.11</sub>, WA<sub>1.12</sub>, WA<sub>1.16</sub>, WA<sub>1.17</sub>, WA<sub>1.18</sub>, WA<sub>2.1</sub>, WA<sub>2.2</sub>, WA<sub>2.5</sub>, WA<sub>2.8</sub> sind als Dachdeckung Grasdächer, Ziegel (rot) und Blech zugelassen.

Die Dächer der Garagen sind als Pultdach auszubilden (max. Dachneigung 18°). Aneinandergebaute Garagen sind mit gleicher Dachneigung herzustellen.

### **1.2.1 Für die Baugebiete WA<sub>2.9</sub> und WA<sub>2.10</sub> gilt**

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.

## **2 Fahrradstellplätze im Bereich der Baugebiete WA<sub>1.1</sub> und WA<sub>1.2</sub>** (§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Im Bereich der Baugebiete WA<sub>1.1</sub> und WA<sub>1.2</sub> ist eine ausreichende Anzahl von überdachten, abschließbaren Fahrrad- und Kinderwagenstellplätzen bereitzustellen.

## **3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Wohnungen bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche:        | 1,0 Stellplatz  |
| Wohnungen von 41 bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche: | 1,5 Stellplätze |
| Wohnungen über 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche:       | 2,0 Stellplätze |

## **4 Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Stabantennen 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.

## **5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Maximal 10% der Flächen dürfen mit wasserdurchlässigem Belag versehen

werden. Der Abflussbeiwert beträgt mindestens 0,6. Crataegus spec.-Weißdorn, Cotonaster spec.-Mispel, Sorbus spec.-Mehlbeere, Chaenomelis spec.-Zierquitte sollen nicht gepflanzt werden.

Die Beläge der Hauszugänge und Garagenzufahrten sind zwischen Straßenkante (Grundstücksgrenze) und den Einfriedungen in einheitlichem Material (z.B. „Tegula“-Rasenfuge) in Absprache mit der Gemeinde zu gestalten.

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

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind Einfriedungen nur als geschnittene Hecken zulässig. Es sind entsprechend der Einzeichnungen und Einschriebe im Plan Arten der Vorschlagsliste 4 (siehe Ziffer III.1.4) zu verwenden. Zwischen Nachbargrundstücken sind ausschließlich Einfriedungen mit Hecken und hinterpflanzte Drahtzäune bis 1,25 m Höhe zugelassen. Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind Sichtschutzeinrichtungen aus Holzlatten mit einer Höhe bis zu 1,80 m und einer Tiefe bis zu 2,50 m ab Hausgrund zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Entlang der Ostgrenze der FGb 2 – Flächen für Gemeinbedarf – Jugendfarm ist parallel zum Geh- und Radweg eine mind. 2 m hohe Sicht- und Lärmschutzwand aus Holz zu errichten. Die Wand ist mit kletternden, rankenden bzw. schlingenden Gehölzen zu bepflanzen. Es sind Arten der Vorschlagsliste 5 zu verwenden (siehe Ziffer II.1.5).

## **7 Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen** (§ 74 Abs. 1 LBO)

Wege, Zufahrten zu Stellplätzen und Stellplätze auf den privaten sowie den öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Der Abflussbeiwert der Beläge muss mindestens 0,6 betragen.

## **8 Begrünung von Carports, Pergolen, Mülltonnenstandplätzen und Standplätze für Wertstoffsammelbehälter** (§ 74 Abs. 1 LBO)

Carports, Pergolen, Mülltonnenstandplätze und Standplätze für Wertstoffsammelbehälter sind mit kletternden, rankenden bzw. schlingenden Gehölzen zu bepflanzen. Es sind Arten der Vorschlagsliste 5 zu verwenden (siehe III.1.5)

## **9 Bodenausgleich** (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Für das gesamte Planungsgebiet ist ein Konzept zur Verwertung für die bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubmassen erstellt worden. Dieses Konzept ist als Anhang dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Baugrubenaushub ist entsprechend dem Konzept in Absprache mit dem Erschließungsträger nach Möglichkeit im Baugebiet zu deponieren bzw. auf dem Baugrundstück zu belassen.

**10 Geländeeigenes System zum Sammeln, Verwenden, Versickern und Abführen von Oberflächenwasser**  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für das gesamte Baugebiet ist ein Konzept zum Sammeln, Verwenden, Versickern und Abführen anfallenden Oberflächenwassers zu entwickeln und umzusetzen.

**11 Regenwasserspeicher**  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für alle Wohngebäude, die nicht an die Entwässerungsgräben angeschlossen werden können, ist ein Regenwasserspeicher mit einem nutzbaren Volumen von 4 m³ pro 100 m² Dachfläche herzustellen. Das gesammelte Wasser ist für die Gartenbewässerung und als Brauchwasser im Haus zu nutzen.

**12 Zeitpunkt der Maßnahmen/Durchführung**

Die grünordnerischen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken sind unverzüglich nach der Baufertigstellung durchzuführen.

**13 Ordnungswidrigkeiten**  
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

**III Hinweise**

**1 Vorschlagslisten zur Gehölzverwendung**

Nadelgehölze sollen nicht verwendet werden.

**1.1 Hochstämmige Obstbäume (Stammhöhe 1,80 m) - Vorschlagsliste 1**

| <b>Äpfel</b> (min. 70%)  | <b>Birnen</b>         | <b>Zwetschgen</b>          |
|--------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Boskoop                  | Chlapps-Liebling      | Deutsche Hauszwetschge*    |
| Brettacher               | Bunte Julibirne       | Mirabelle von Nancy*       |
| Berlepsch                | Gute Graue            | Wangenheims Frühzwetschge* |
| Glockenapfel             | Gelber Köstler        |                            |
| Gravensteiner            | Schweizer Wasserbirne |                            |
| Gewürzluke               | Bayerische Weinbirne  |                            |
| Jakob Lebel              |                       |                            |
| Kaiser Wilhelm           |                       |                            |
| Linsenhofener Renette*   |                       |                            |
| Goldrenette Blenheim*    |                       |                            |
| Winter Rambauer*         |                       |                            |
| Öhringer Weinapfel*      |                       |                            |
| Rheinischer Bohnenapfel* |                       |                            |

\* Sortenempfehlung der Landesanstalt für Pflanzenschutz

## 1.2 Initialpflanzung im Randbereich des Regenrückhaltebeckens und der Bachklinge - Vorschlagsliste 2

|                  |                    |                         |
|------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>Bäume</b>     | Alnus glutinosa    | Schwarz-Erle            |
|                  | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche           |
| <b>Sträucher</b> | Quercus robur      | Stiel-Eiche             |
|                  | Salix viminalis    | Korb-Weide              |
|                  | Salix fragilis     | Bruch-Weide             |
|                  | Viburnum opulus    | Gewöhnlicher Schneeball |

## 1.3 Heimische und standortgerechte Gehölze - Vorschlagsliste 3

|                                            |                    |                         |
|--------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>Sträucher</b>                           | Cornus mas         | Kornelkirsche           |
|                                            | Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
|                                            | Corylus avellana   | Hasel                   |
|                                            | Ligustrum vulgare  | Liguster                |
|                                            | Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche      |
|                                            | Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
|                                            | Viburnum opulus    | Gewöhnlicher Schneeball |
| <b>Bäume</b><br>(2. +3. Wuchs-<br>ordnung) | Acer campestre     | Feldahorn               |
|                                            | Carpinus betulus   | Hainbuche               |
|                                            | Prunus avium       | Vogelkirsche            |
|                                            |                    |                         |

## 1.4 Geschnittene Hecken - Vorschlagsliste 4

Es wird empfohlen, die geschnittenen Hecken auf max. 1,25 m Höhe zu halten.

|                |                     |                        |
|----------------|---------------------|------------------------|
| <b>Gehölze</b> | Carpinus betulus    | Hainbuche              |
|                | Cornus mas          | Kornelkirsche          |
|                | Acer campestre      | Feldahorn              |
|                | Fagus silvatica     | Rotbuche               |
|                | Ligustrum vulgare   | Wintergrüner Liguster  |
|                | Buxus semper virens | Gewöhnlicher Buchsbaum |
|                |                     |                        |

zu pflanzen sind 3 Stück je laufendem Meter.

## 1.5 Kletternde bzw. rankende Gehölze - Vorschlagsliste 5

|                                          |                             |                        |
|------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <b>Kletter-<br/>Gerüst-<br/>pflanzen</b> | Celastrus orbiculatus       | Baumwürger             |
|                                          | Aristolochia macrophylla    | Pfeifenwinde           |
|                                          | Lonicera caprifolium        | Echtes Geißblatt       |
|                                          | Wisteria sinensis           | Blauregen              |
|                                          | Clematis alpina             | Alpen-Waldrebe         |
|                                          | Clematis montana            | Berg-Waldrebe          |
|                                          | Clematis montana/rubens     | Rosa Anemonen-Waldrebe |
|                                          | Clematis vitalba            | Gewöhnliche Waldrebe   |
|                                          | Clematis viticella          | Italienische Waldrebe  |
|                                          | Jasminum nudiflorum         | Winterjasmin           |
|                                          | Rosaspec.                   | Kletterrosen           |
|                                          |                             |                        |
| <b>Selbstklimmer</b>                     | Parthenocissus quinquefolia | Engelmanns-Wein        |
|                                          | 'Engelmannii'               |                        |
|                                          | Parthenocissus tricuspidata | Jungfernrebe           |
|                                          | 'Veitchii'                  |                        |
|                                          | Hedera helix                | Efeu                   |
|                                          | Hydrangen petiolaris        | Kletterhortensie       |

## **2 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen**

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen und dergleichen sind mit Ausnahme der im Plan dargestellten dem Planfertiger nicht bekannt und in vorliegendem Plan nicht enthalten.

## **3 Baugrunduntersuchung**

Die Gemeinde Kusterdingen hat durch das Ingenieur- und Hydrogeologische Büro GmbH (ihb), Tübingen ingenieurgeologische Untersuchungen für die geplante Erschließung im Gebiet „Untere Wolfgrube II/Kohl“ durchführen lassen. Auf diese Untersuchung wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogenen Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

## **4 Freiflächengestaltungsplan**

Für das Planungsgebiet soll ein Freiflächengestaltungsplan erstellt werden, in dem die Ergebnisse der einzelnen Fachplanungen (Straßenplanung; Konzept zur Verwertung der Erdaushubmassen; Konzept zum Sammeln, Verwenden, Versickern und Abführen des anfallenden Oberflächenwassers) einzuarbeiten und aufeinander abzustimmen sind.

## **5 Gestalterische Empfehlungen**

Für das Planungsgebiet wurde ein Gestaltungskatalog erarbeitet. Auf diesen wird hingewiesen.

## **6 Anlagen zum Bebauungsplan**

- 6.1 Anlage 1:** Grünordnungsplan Untere Wolfgrube II/Kohl mit Beiplänen
- 6.2 Anlage 2:** Städtebaulicher Gestaltungsplan
- 6.3 Anlage 3:** Konzept zur Verwertung der Erdaushubmassen (Teil 1)

Aufgestellt:

Kusterdingen, den 30.09.2004 / 25.01.2011 / 26.09.2012 / 19.02.2014

Kusterdingen, den 08.07.2014

*h n*

Dr. Soltau  
Bürgermeister

