

Gemeinde Kusterdingen Landkreis Tübingen

Bebauungsplan Wohngebiet „Halde II“

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

(Rechtliche Bestimmungen der Landesbauordnung)

Datum: 13.06.2001 / 24.09.2003 / 19.11.2003 / 17.12.2003 / 21.01.2004 / 06.05.2004 / 21.07.2004

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBl. S. 695)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) 1990

vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)

in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. S 1)

Kusterdingen, den
Dr. Soltau, Bürgermeister
Planung

Gefertigt:
Pustal Landschaftsökologie &

Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen
Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- 1. Gebäudehöhe** § 74 (1) 1 LBO

Die jeweils zugehörige Gebäudehöhe ist durch die Angaben für die maximale Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit den Dachneigungen (beides über festgelegter EFH bzw. Bezugsebene BZP) vorgeschrieben. Die Traufhöhe muss mindestens auf $\frac{3}{4}$ der Gebäudelänge in durchgehender, waagerechter Anordnung vorhanden sein.

Maßgebend sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen im Planteil.

Als Traufhöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bzw. Bezugsebene (BZP) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das Maß von der Bezugsebene (siehe Skizze in Plandarstellung) bis zur Oberkante des Firstabschlusses (Firstziegel).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bei geneigtem Gelände bergseits am höchsten Punkt des Grundstücks innerhalb des Baufensters ausnahmsweise nicht mehr als 0,20 m über dem dazugehörigen, ursprünglichen Gelände liegen.

Der ursprüngliche Geländeverlauf darf dabei, außer bei eventuellen partiellen Angleichungen für Terrassen oder Einschnitte für HG-Belichtungen o. ä. nicht wesentlich verändert werden.

Talseitig der Straße Im Bongert gilt: Die Firsthöhe wird auf max. 7,2 m festgelegt (EFH + 7,2 m). Bezugshöhe für die Firsthöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die EFH liegt 10 cm über Straßenniveau. Die EFH wird ausgerichtet am höchsten Punkt des Straßenniveaus im Bereich des Baufensters.

Bei Zusammenführung zweier Grundstücke innerhalb eines Baufensters wird die EFH am höchsten Punkt des Baufensters ausgerichtet.

Auf Planzeichnung, Zeichenerklärung und Systemskizze wird verwiesen. Die Planeinschriebe sind verbindlich.
- 2. Dachform** § 74 (1) 1 LBO

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer zulässig.
- 3. Dachneigung** § 74 (1) 1 LBO

Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone.
- 4. Dachdeckung** § 74 (1) 1 LBO

Die Dachdeckung ist entweder in Ziegel- oder Betonziegelausführung in braun-roter Farbe oder durch Begrünung auszuführen. Blecheindeckung ist nicht zulässig.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig.
- 5. Dachaufbauten (Gauben)** § 74 (1) 1 LBO

 - 5.1** Als Dachgauben sind zugelassen: SchlepPGAuben und Gauben mit ebenem Dachabschluss.
 - 5.2** Dachgauben dürfen nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.
 - 5.3** Bei SchlepPGAuben kann die Dachneigung bis zu 0° (Gauben mit ebenem Dachabschluss) betragen; Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.
- 6. Äußere Gestaltung** § 74 (1) 1 LBO

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

- 7. Garagen** § 74 (1) 1 LBO
 Dachform bei freistehenden Garagen sowie Material der Bedachung wie am Hauptkörper oder als begrüntes Flachdach mit einer Substratstärke von mind. 8 cm. Die Dachneigung bei freistehenden Garagen wird mit mindestens 17° festgelegt.
- 8. Gedeckte Stellplätze (Carports)** § 74 (1) 1 LBO
 Offene, gedeckte Stellplätze sind als Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Eventuelle Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckung wie bei Garagen.
- 9. Herstellung von Stellplätzen und Garagen** § 74 (1) 2 LBO
 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|--|-----------------|
| a) Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche: | 1,0 Stellplätze |
| b) Wohnungen von 41 m ² bis 80 m ² Wohnfläche: | 1,5 Stellplätze |
| c) Wohnungen über 80 m ² Wohnfläche: | 2,0 Stellplätze |
- 10. Ausbildung der Zuwege und Zufahrten** § 74 (1) 3 LBO
 Als Befestigungen der Zuwege und Garagenzufahrten o.ä. sind oberflächenwasser-durchlässige Beläge zu verwenden. Auf Punkt 11.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.
- 11. Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen** § 74 (1) 3 LBO
 Die nicht überbauten oder sonst nicht genutzten Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgärten entsprechend den Pflanzgeboten und Pflanzbindungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist der Streuobstcharakter der Umgebung und des Gebietes durch entsprechende Pflanzungen zu erhalten.
 Gelände- und Grundstücksmodellierungen sind dem Gelände anzupassen.
 Böschungen zu Nachbargrundstücken sind so auszubilden, dass harmonische Übergänge entstehen.
- 13. Ableitung von Niederschlagswasser** § 74 (3) 2 LBO, § 45b WG
 Das Niederschlagswasser der Dachflächen und Verkehrsflächen ist in dem offenen Muldensystem abzuleiten und der Ramschlache zuzuführen. Auf das Merkblatt für Bauherren an der nördlichen Straßenseite Im Bongert (Anlage 3 zu den textlichen Festsetzungen wird verwiesen).
 Zisternen mit einem Überlauf in die Regenwassermulde werden empfohlen.
- 14. Einfriedungen** § 74 (1) 3 LBO
 Als Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur zugelassen:
 Rasenkantsteine bis 0,10 m Höhe mit Hecken oder Holzzäune bzw. Maschen- oder Spanndrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1 m über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche. An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtfelder zwischen 0,60 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie Einfriedungen, Bepflanzungen freizuhalten.
- 15. Stützmauern**
 Selbstständige Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 16. Antennen** § 74 (1) 4 LBO
 Stab-Antennen und dgl. dürfen nicht mehr als 2 m über den First hinausragen. Parabolantennen müssen an die jeweilige Hintergrundfarbe angeglichen werden. Parabolantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

