GEMEINDE KUSTERDINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"HINTER DER KIRCHE, 2. ÄNDERUNG" IN IMMENHAUSEN

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand: 02.09.2014

Planung:

STADTLANDPLAN

Stefanie Tremmel
Johannesstraße 5 67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

Städtebau . Umweltplanung
Email kontakt@stadt-land-plan.de

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hinter der Kirche"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Hinter der Kirche, 2. Änderung" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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 (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

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 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO vorgesehenen Tankstellen sind nicht zulässig.
Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 durch die maximale Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) differenziert festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben (TH und FH) 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.

Die Traufhöhe wird von dem festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen.

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 im MD 3 als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

In MD 1 und 2 sind bei Hausgruppen (Reihenhäuser) nicht mehr als 3 Hausteile 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 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m und Nebengebäude von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Im MD 3 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen wie folgt zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- pro Baugrundstück eine Garage und ein Stellplatz oder ein überdachter Stellplatz und ein Stellplatz oder zwei Stellplätze

7. Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Die Mindestgröße für Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 350 m², für Doppelhaushälften 200 m² und für Einzelhäuser in Hausgruppen (Reihenhäuser) 150 m². Bestehende Baugrundstücke in MD 1 und MD 2, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungsplanänderung kleiner als 350 m² sind, dürfen mit einem Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus bebaut werden.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen.

In MD 2 gilt: Bis 300 m² Grundstücksfläche sind höchstens 2 Wohnungen im Wohngebäude zulässig. Je weitere angefangene 175 m² Grundstücksfläche ist eine weitere Wohnung im Wohngebäude zulässig, wenn die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können.

In MD 1 und MD 3 gilt: Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung auf dem Grundstück zulässig. Die zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück ist durch Auf- bzw. Abrundung auf ganze Zahlen zu ermitteln.

9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Die in den zeichnerischen Festsetzungen mit "G 2" gekennzeichnete Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Es sind dort auch keine nach LBO verfahrensfreien Anlagen zulässig. Einfriedigungen sind so herzustellen, dass sie einfach zu entfernen sind (z.B. Zäune mit demontierbaren Pfosten auf Einzelfundamenten).

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

10.1 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.

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

11.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Im MD 3 ist pro Baugrundstück mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Bei der Baumauswahl soll die Grundstücksgröße und das Nachbarrecht beachtet werden. Die Baumauswahl muss so erfolgen, dass die Bäume eine Höhe von 10 Meter nicht überschreiten.

Die Arten der nachstehenden Pflanzliste sind zu verwenden:

Pflanzliste
Mittelkronige Bäume (3. Ordnung)

Die nachfolgenden Baumarten sind zu verwenden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Baumhasel	*Corylus colurna*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Apfel	*Malus domestica in den Sorten* *'Rewena'* *'Gehrers Rambour'* *'Welschisner'*

Tafelobstbäume

12. 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 Pflanzliste zu ersetzen.

13. 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 (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) 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. Nachbarrechtsgesetz

Bei Anpflanzungen und Einfriedigungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) Baden-Württemberg zu beachten.

5. Nisthilfen für Schleiereulen

Für Schleiereulen können Nisthilfen an Gebäuden angebracht werde. 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.

6. Gewässerrandstreifen

Seit Inkrafttreten des neuen Wassergesetzes für Baden-Württemberg zum 01.01.2014 gilt entlang des offenen Brühlgrabens ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen von 5 m. Innerhalb des Gewässerrandstreifens gelten die Beschränkungen des § 29 WG und § 38 WHG, insbesondere ist die Errichtung baulicher Anlagen verboten.

Die Gemeinde behält sich vor, im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Rechtsverordnung schmalere Gewässerrandstreifen festzusetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HINTER DER KIRCHE"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Hinter der Kirche, 2. Änderung" 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 - falls vorhanden - bei aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Für Haupt- und Nebengebäude sind symmetrische Satteldächer zulässig. Bei begrünten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden in MD 3 sind andere Dachformen zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind im MD 1 und MD 3 mit Dachneigungen zwischen 30° und 42°, in MD 2 mit 38°-50° auszuführen. Bei begrünten Dächern in MD 3 sind andere Dachneigungen zulässig.

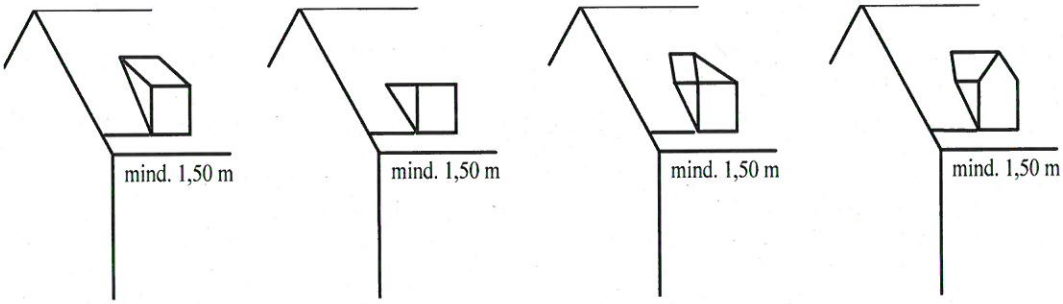
1.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen und rein landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig.

1.1.4 Dachaufbauten

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



SCHLEPPGAUBE | GAUBE MIT EBENEM DACHABSCHLUSS | WALMGAUBE | GIEBEL-GAUBE

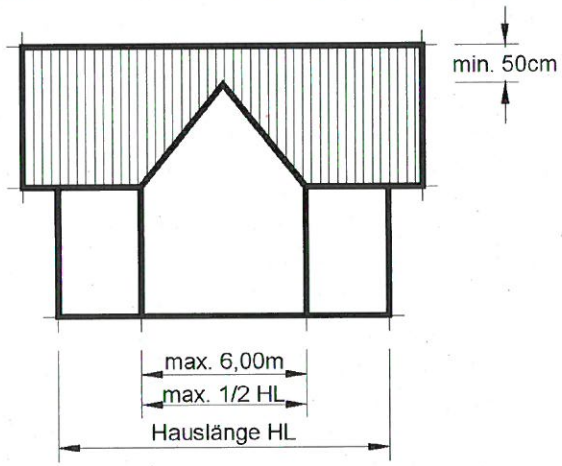
b. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig.

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. 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 bei Garagen und überdachten Stellplätzen

Dächer von Garagen und Carports sind mit flachen (0°-3°, Flachdach) oder flach geneigten Dächern (4°-15°, Pultdach) oder mit geneigten Dächern (16°-42°, Satteldach) herzustellen. Bei geneigten Dächern gilt die Bauvorschrift 1.1.3 sinngemäß. Flache und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

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

1.3 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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.

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

Die Entwässerung im Nutzungsbereich MD 3 erfolgt im Trennsystem. Das auf Dachflächen und befestigten unbelasteten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist mit Zustimmung der Gemeinde direkt oder über den Regenwasserkanal dem Wassergraben (Flst.Nr. 2067, 2069) zuzuleiten. Zisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken sind zulässig; ihr Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen oder direkt dem Wassergraben zuzuleiten. Das in den Zisternen gesammelte Regenwasser kann zur Unterhaltung des Grundstücks (z.B. Bewässerung) und mit Zustimmung der Gemeinde auch als Brauchwasser genutzt werden.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

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

Aufgestellt:
Kusterdingen, den 23.10.2014

Dr. Soltau
Bürgermeister

GEMEINDE KUSTERDINGEN 4 LANDKR. TÜBINGEN

Gemeinde
KUSTERDINGEN

BAUVERWALTUNGSAMT

AKTENVERMERK

Redaktionelle Änderung zum Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ in Immenhausen

Erläuterung zu den Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan ist folgende Festsetzung enthalten:

6. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m und Nebengebäude von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Im MD 3 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen wie folgt zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- pro Baugrundstück eine Garage und ein Stellplatz oder ein überdachter Stellplatz und ein Stellplatz oder zwei Stellplätze

Nach dem Wortlaut der Formulierung wäre keine Doppelgarage oder keine Doppelcarport, auch nicht innerhalb des Baufensters, ohne Befreiung möglich. Die Beschränkung sollte jedoch lediglich für die Bereiche außerhalb des Baufensters gelten.

In den anderen vergleichbaren Bebauungsplänen der Gemeinde Kusterdingen, die in den letzten Jahren beschlossen wurden, ist folgende oder eine ähnliche Formulierung festgesetzt. Diese soll auch für den Bebauungsplan Hinter der Kirche Anwendung finden:

Im MD 3 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen wie folgt zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- **außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** pro Baugrundstück eine Garage und ein Stellplatz oder ein überdachter Stellplatz und ein Stellplatz oder zwei Stellplätze.

Kusterdingen, 11.12.2014

GEMEINDE KUSTERDINGEN 4 LANDKR. TÜBINGEN

Bürgermeister Dr. Jürgen Soltau