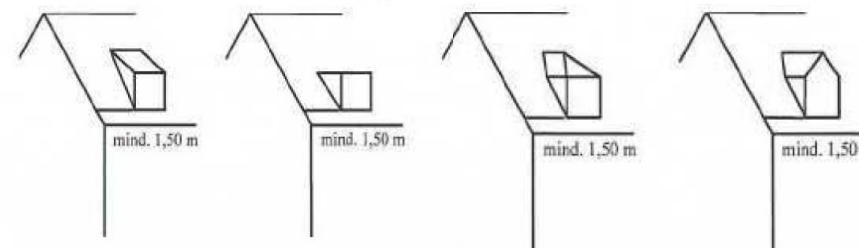




Bebauungspläne „Dorfbereiche“, 1. Änderung, Stand 19.02.2013	Änderung Bebauungsplan „Dorfbereiche“	Anmerkungen/ Begründung
<p>SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)</p> <p>1. Bebauungspläne „Dorfbereiche“</p> <p>Gemeinde Kusterdingen,</p> <p>Landkreis Tübingen</p> <p>Die Änderungen gelten für alle Bebauungspläne „Dorfbereiche“ aller Ortsteile mit Teilbereichen</p> <hr/> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)</p> <p>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. S. 466)</p> <p>Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)</p> <p>Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357)</p> <p>Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S.581 , ber. S. 698. zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68)</p>	<p>Baugesetzbuch (BauGB) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).</p> <p>Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).</p> <p>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 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).</p> <p>Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017</p>	
<p>I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)</p> <p>1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)</p> <p>MI (Mischgebiet - § 6 BauNVO) MD (Dorfgebiet § 5 BauNVO) Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell unzulässig (§ 1 Abs, 5 BauNVO).</p>	<p>1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)</p> <p>MI (Mischgebiet - § 6 BauNVO) MD (Dorfgebiet § 5 BauNVO) Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell unzulässig (§ 1 Abs, 5 BauNVO).</p>	

Bebauungspläne „Dorfbereiche“, 1. Änderung, Stand 19.02.2013	Änderung Bebauungsplan „Dorfbereiche“	Anmerkungen/ Begründung
	<p>Ergänzung:</p> <p>Ausnahmsweise zulässig: Folgende in § 5 (2) BauNVO und § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig:</p> <p>- <i>Beherbergungsbetriebe</i></p> <p><i>Ausnahme:</i> <i>Beherbergungsbetriebe sind nur in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig.</i> <i>Der Gemeinderat kann Ausnahmen zulassen.</i> <i>Ohne Zusammenhang mit Schank- und Speisewirtschaften werden die Zimmer auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet.</i></p>	<p>Beherbergungsbetriebe werden ohne Schank- und Speisewirtschaften generell unzulässig gemacht. In Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften sind diese zulässig, um die bestehenden Betriebe nicht einzuschränken und auch weitere zulässig zu machen. Für den Fall, dass zukünftig ein Beherbergungsbetrieb ohne Schank- und Speisewirtschaften eröffnet werden sollte, werden die Zimmer auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet, die für das betreffende Grundstück zulässig sind.</p>
<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>höchstens: wie im Plan eingetragen Die max. Grundfläche pro freistehender baulicher Einzelanlage (Hausform) ist im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) festgelegt. Die Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist definiert durch die Angabe zu Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über festgelegter Erdgeschoßfußbodenfertigungshöhe (EFH).</p>	<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>höchstens: wie im Plan eingetragen Die max. Grundfläche pro freistehender baulicher Einzelanlage (Hausform) ist im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) festgelegt. Die Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist definiert durch die Angabe zu Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über festgelegter Erdgeschoßfußbodenfertigungshöhe (EFH). Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die maximale Grundfläche anzurechnen.</p>	<p>Um Tiefgaragen zuzulassen werden bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die maximale zulässige Grundfläche angerechnet. Da Tiefgaragen teilweise nicht unterhalb des Gebäudes liegen, würde die Grundfläche ggf. überschritten und somit wären die Tiefgaragen unzulässig.</p>
<p>1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)</p> <p>Die Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH) darf bei geneigtem Gelände am höchsten Geländepunkt der zu überbauenden Fläche nicht mehr als 0,20 m über dem dazugehörigen, ursprünglichen Gelände liegen. Am tiefsten Geländepunkt der zu überbauenden Fläche ist dabei durch das Gebäude, durch das Gelände oder durch andere Maßnahmen eine Gestaltung vorzunehmen, die nicht den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen lässt. Die EFH darf deshalb in diesem Bereich maximal 2,00 m über dem ursprünglichen, gewachsenen Gelände liegen. Bei ebenem Gelände ist das entsprechende Maximalmaß 0,60 m. Ebenes Gelände ist gegeben, wenn zwischen höchstem und niedrigstem Punkt des gewachsenen Geländes im Bereich der zu überbauenden Fläche eine Steigung von weniger als 2% vorliegt. Bei Schwierigkeiten mit dem Entwässerungsanschluss können Ausnahmen bezüglich der EFH zugelassen werden. Der ursprüngliche Geländeverlauf darf dabei, außer bei eventuellen partiellen Angleichungen für Terrassen oder Einschnitte für UG-Belichtung o.a. nicht wesentlich verändert werden.</p>	<p>1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)</p> <p>Die Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH) darf am höchsten Geländepunkt der zu überbauenden Fläche nicht mehr als 0,20 m über dem dazugehörigen, ursprünglichen Gelände liegen. Am tiefsten Geländepunkt der zu überbauenden Fläche ist dabei durch das Gebäude, durch das Gelände oder durch andere Maßnahmen eine Gestaltung vorzunehmen, die nicht den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen lässt. Die EFH darf deshalb in diesem Bereich maximal 2,00 m über dem ursprünglichen, gewachsenen Gelände liegen. Bei Schwierigkeiten mit dem Entwässerungsanschluss können Ausnahmen bezüglich der EFH zugelassen werden. Der ursprüngliche Geländeverlauf darf dabei, außer bei eventuellen partiellen Angleichungen für Terrassen oder Einschnitte für UG-Belichtung o.a. nicht wesentlich verändert werden.</p>	<p>Die Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH) darf generell nicht mehr als 0,20m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes liegen, so dass sich das Gebäude in die Topographie einfügt. Bei starker Hanglage darf die EFH nicht mehr als 2,00m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Geländes liegen. Durch Aufschüttungen und Abgrabungen ist das Gelände so anzupassen, dass nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht. Da die EFH bei nahezu ebenem Gelände bisher max. 0,6m über dem Gelände lagen, dürfte diese höher als bei Hanggrundstücken sein. Aus diesem Grund und da es bei Bauanträgen bisher keinen Fall gab bei dem das Gelände nach der Festsetzung eben war wird dieser Passus gestrichen.</p>

Bebauungspläne „Dorfbereiche“, 1. Änderung, Stand 19.02.2013	Änderung Bebauungsplan „Dorfbereiche“	Anmerkungen/ Begründung
<p>1.3a Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB) Die Mindestgröße für Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 350 qm, für Doppelhaushälften 200 qm und für Einzelhäuser in Hausgruppen (Reihenhäuser) 150 qm. Bestehende Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungsplanänderung kleiner als 350 qm sind, dürfen mit einem Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus bebaut werden.</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p>1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB) Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen. Bis 300 m² Grundstücksfläche im Geltungsbereich 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.</p>	<p>1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB) Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen. Bis 250 m² Grundstücksfläche im Geltungsbereich ist eine Wohnung im Wohngebäude zulässig. Ab 251 m² Grundstücksfläche im Geltungsbereich sind 2 Wohnungen im Wohngebäude zulässig. Je weitere vollständige 150 m² Grundstücksfläche ist eine weitere Wohnung im Wohngebäude zulässig, wenn die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können. Als Baugrundstück im Sinne der vorbezeichneten Grundstücksfläche gilt nur das im Grundbuch eingetragene Grundstück. Das gilt auch dann, wenn aus anderen baurechtlichen Gründen mehrere Grundstücke als ein Grundstück behandelt werden. Als Grundstück im Sinne der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze gelten auch mehrere aneinander angrenzende Grundstücke, wenn diese über entsprechende Baulasten insoweit als ein Grundstück zu behandeln sind.</p>	<p>Alt: bis 300m² = 2 Wohnungen 300 - 475m² = 3 Wohnungen 476 - 650m² = 4 Wohnungen 651- 825m² = 5 Wohnungen 826 - 1000m² = 6 Wohnungen 1001 - 1175m² = 7 Wohnungen 1176 - 1350m² = 8 Wohnungen 1351 - 1525m² = 9 Wohnungen</p> <p>Neu: ab 251m² = 2 Wohnungen 401 - 550m² = 3 Wohnungen 551 - 700m² = 4 Wohnungen 701 - 850m² = 5 Wohnungen 851 - 1000m² = 6 Wohnungen 1001 - 1150m² = 7 Wohnungen 1151 -1300m² = 8 Wohnungen 1301 -1450m² = 9 Wohnungen</p> <p>Die Mindestgröße auf der 2 Wohnungen erstellt werden muss 251m² betragen. Um eine moderate Verdichtung zu erzielen, darf je weitere vollständige 150m² eine weitere Wohnung erstellt werden. Somit kann eine moderate Nachverdichtung stattfinden ohne zu viele Wohnungen / auf zu kleinen Grundstücken zu erhalten.</p>
<p>2. Bauweise (§ 22 BauNVO)</p> <p>O = offene Bauweise (§ 22 BauNVO) a1 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 23 m Länge unzulässig a2 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 50 m Länge zulässig. a3 = abweichende Bauweise: offen; jedoch sind Hausformen größer als 23m Länge unzulässig; zulässig ist die einseitige Reduzierung (bis 0,80 m) des seitlichen Grenzabstandes des Hauptgebäudes) a4 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 23 m Länge unzulässig; zulässig ist die Reduzierung (bis 0,80 m) der vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes</p>	<p>O = offene Bauweise (§ 22 BauNVO) a1 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 23 m Länge unzulässig a2 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 50 m Länge zulässig. a3 = abweichende Bauweise: offen; jedoch sind Hausformen größer als 23m Länge unzulässig; zulässig ist die einseitige Reduzierung (bis 0,80 m) des seitlichen Grenzabstandes des Hauptgebäudes) a4 = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Hausformen größer als 23 m Länge unzulässig; zulässig ist die Reduzierung (bis 0,80 m) der vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes</p> <p>Bei einer Reduzierung des Grenzabstandes auf 0,8m, ist der Brandschutz einzuhalten.</p>	<p>Die Aufhebung der Längenbeschränkung von Gebäuden auf 23m für ausschließlich landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude führt zu Gebäudelängen im Ortsbereich die mit der Umgebungsbebauung städtebaulich nicht verträglich sind. Daher wird die Längenbeschränkung auf ein verträgliches Maß von 26m festgelegt. Mit der Ergänzung, soweit dies städtebaulich vertretbar ist hat die Gemeinde die Möglichkeit Gebäudelängen, die sich nicht in das Umfeld einfügen zu beschränken. Eine Erhöhung auf 26m ist aus demselben Grund für die Bestandsbebauung möglich.</p>

Bebauungspläne „Dorfbereiche“, 1. Änderung, Stand 19.02.2013	Änderung Bebauungsplan „Dorfbereiche“	Anmerkungen/ Begründung
<p>a5 = abweichende Bauweise: offen; zulässig ist die Reduzierung der vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes bis zum Grenzbau.</p> <p>Für ausschließlich landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude gilt die Längenbeschränkung von 23 m nicht. Ebenso sind Ausnahmen im Zusammenhang mit Bestandsbebauung zulässig. Im Geltungsbereich sind bei Hausgruppen (Reihenhäuser) nicht mehr als 3 Hausteile zulässig.</p>	<p>a5 = abweichende Bauweise: offen; zulässig ist die Reduzierung der vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes bis zum Grenzbau.</p> <p>Für ausschließlich landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich, außer zu Wohnzwecken, genutzte Gebäude gilt die Längenbeschränkung von 26 m, soweit sie städtebaulich vertretbar ist. Ebenso sind solche Ausnahmen im Zusammenhang mit Bestandsbebauung zulässig. Im Geltungsbereich sind bei Hausgruppen (Reihenhäuser) nicht mehr als 3 Hausteile zulässig.</p>	<p>Bei a4 wird ein Hinweis ergänzt, dass bei einer Reduzierung des Grenzabstandes auf nur 0,8m der Brandschutz zu berücksichtigen ist.</p>
<p>3. Pflanzenerhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>Die Pflanzenerhalte (vorhandene Bäume) sind im Bebauungsplan eingetragen.</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p>4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 11 Bau GB)</p> <p>Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Zufahrt von 5 m als Stauraum einzuhalten. Bei Carports (überdachte Stellplätze) dürfen eventuelle seitliche Wandsysteme erst 2.50 m hinter der zugehörigen öffentlichen Verkehrsachse angeordnet werden, bei Stützen kann dieser Abstand auf 1 m verkürzt werden. Das Dach darf bis auf 0.50 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen</p> <p>Ausnahmen: Bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse kann ein geringerer Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden.</p> <p>Im Vorbereich (zwischen Gebäude und Verkehrsfläche) der Grundstücke darf die Fläche der Stellplätze 40 % der Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Verkehrsraum pro Grundstück nicht überschreiten.</p>	<p>4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 11 Bau GB)</p> <p>Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Zufahrt von 5 m als Stauraum einzuhalten. Bei Carports (überdachte Stellplätze) dürfen eventuelle seitliche Wandsysteme erst 2.50 m hinter der zugehörigen öffentlichen Verkehrsachse angeordnet werden, bei Stützen kann dieser Abstand auf 1 m verkürzt werden. Das Dach darf bis auf 0.50 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen</p> <p>Ausnahmen: Bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse kann ein geringerer Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden.</p> <p>Im Vorbereich (zwischen Gebäude und Verkehrsfläche) der Grundstücke darf die Fläche der Stellplätze 40 % der Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Verkehrsraum pro Grundstück nicht überschreiten. Bei mehr als 2 erforderlichen Stellplätzen ist pro 2 Stellplätze zwischen Gebäude und Verkehrsfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke (hinter der straßenabgewandten Fassade des Hauptgebäudes) dürfen nur max. 4 Stellplätze erstellt werden.</p>	<p>Ab einer Grundstücksfläche von 601m² sind z. B. Mehrfamilienhäuser mit 5 Wohnungen zulässig, die max. 8 oberirdische Stellplätze zulassen. Um eine bessere Gestaltungsqualität für den Ortsbereich im Vorbereich der Gebäude zu erzielen, ist bei mehr als 2 erforderlichen Stellplätzen pro 2 Stellplätze zwischen Gebäude und Verkehrsfläche ein Laubbaum zu pflanzen.</p> <p>Um die spätere Entwicklung von Bauflächen im rückwärtigen Bereich der Gebäude nicht einzuschränken und die angrenzende Wohnbebauung nicht zu stören, dürfen dort nur max. 4 Stellplätze erstellt werden.</p>
<p>5. Böschung / Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)</p> <p>Die Flächen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich sind, wie Stützbauwerke (z. B. Betonkeile bei Rabattplatten), Fundamente (bei Randsteinen usw.) oder nicht wesentliche Böschungen und Stützmauern sind entlang dieser öffentlichen Flächen in den angrenzenden Privatgrundstücken zulässig.</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p>6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)</p> <p>Im Bereich zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Fahrradschuppen.</p>	<p>Keine Änderung</p>	

Bebauungspläne „Dorfbereiche“, 1. Änderung, Stand 19.02.2013	Änderung Bebauungsplan „Dorfbereiche“	Anmerkungen/ Begründung
<p>II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)</p> <p>1. Hauptgebäude</p> <p>1.1 Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Die jeweils zulässige Gebäudehöhe ist durch die von-bis-Angaben für die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und die max. Firsthöhe (beides über festgelegter EFH) in Verbindung mit den Dachneigungen vorgeschrieben. Die Traufhöhe muss mindestens auf 1/2 der Hauslänge in durchgehender, waagerechter Anordnung vorhanden sein.</p>	Keine Änderung	
<p>1.2 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.</p>	Keine Änderung	
<p>1.3 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.</p>	Keine Änderung	
<p>1.4 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>Zulässig sind Ton- oder Betondachsteine. Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun vorgeschrieben. Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden, sind auch andere Materialien zur Dachdeckung zulässig. Helle und/oder spiegelnde Materialien sind jedoch ausgeschlossen.</p>	<p>1.4 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>Zulässig sind Ton- oder Betondachsteine. Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun und anthrazit bis mittelgrau vorgeschrieben. Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden, sind auch andere Materialien zur Dachdeckung zulässig. Helle und/oder spiegelnde Materialien sind jedoch ausgeschlossen.</p>	<p>Es werden zusätzlich zu den bisherigen Dachfarben auch anthrazitfarbene bis mittelgraue Dachdeckungen zugelassen, da diese bereits im Geltungsbereich der Bebauungspläne der Dorfbereiche teilweise vorhanden und von Bauherren gewünscht sind.</p>
<p>1.5 Dachaufbauten (Gauben) auf Satteldächern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>1.5.1 Als Dachaufbauten sind zugelassen: Schleppegauben, Gauben mit ebenem Dachabschluss, Walmgauben, Giebelgauben.</p>  <p>SCHLEPPGAUBE GAUBE MIT EBENEM DACHABSCHLUSS WALMGAUBE GIEBELGAUBE</p>	Keine Änderung	

Bebauungspläne „Dorfbereiche“, 1. Änderung, Stand 19.02.2013	Änderung Bebauungsplan „Dorfbereiche“	Anmerkungen/ Begründung
<p>1.5.2 Dachgauben dürfen nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig.</p> <p>1.5.3 Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmgauben und Giebelgauben 1,50 m nicht überschreiten.</p> <p>1.5.4 Bei Schleppegauben kann die Dachneigung bis zu 0 Grad (Gauben mit ebenem Dachabschluss) betragen; Dachgauben mit Hauptdachgegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.</p> <p>1.5.5 Dächer von Querhäusern (Vorsprünge der Außenwand, durchbrochenen 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 Traufe von quer- und Zwerchhäusern mit Sattel- oder Walmdach dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe um max. 2,00 m, mit Schlepptdach um max. 2,50 m, überschreiten. Die Breite von Quer- oder Zwerchhäusern darf je nach Dachseite die Hälfte der Hauslänge (HL) nicht überschreiten und maximal 6,00 m betragen. Die Firstlinie des Quer- und Zwerchhauses muss senkrecht gemessen mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.</p>  <p>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 1,50m eingehalten werden.</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p> <p>1.5.5 Dächer von Querhäusern (Vorsprünge der Außenwand, durchbrochenen 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 Traufe von quer- und Zwerchhäusern mit Sattel- oder Walmdach dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe um max. 2,00 m, mit Schlepptdach um max. 2,50 m, überschreiten. Die Breite eines Quer- oder Zwerchhauses darf je nach Dachseite die Hälfte der Hauslänge (HL) nicht überschreiten und maximal 6,00 m betragen. Die Firstlinie des Quer- und Zwerchhauses muss senkrecht gemessen mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst liegen. Es dürfen max. 2 Quer- oder Zwerchhäuser pro Gebäudeseite erstellt werden.</p>  <p>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 1,50m eingehalten werden.</p>	<p>Zur Klarstellung der Festlegung zur Erstellung von Quer- oder Zwerchhäusern wird ergänzt, dass sich die max. Breite von 6,00m auf ein Quer- oder Zwerchhaus bezieht. Da die Traufe im Bereich der Quer- und Zwerchhäuser erhöht werden darf, wird die Anzahl auf maximal 2 eingeschränkt. Somit wird verhindert, dass die Gebäudeansichten nicht 3- geschossig wirken.</p> <p>Da zu den Quer- oder Zwerchhäusern noch zusätzlich Dachaufbauten und Dacheinschnitte erstellt werden dürfen, ist die Gesamtlänge einzuschränken. Diese darf je Dachseite zwei Drittel der Hauslänge bislang nicht überschreiten, was als ausreichend erachtet wird.</p>

Bebauungspläne „Dorfbereiche“, 1. Änderung, Stand 19.02.2013	Änderung Bebauungsplan „Dorfbereiche“	Anmerkungen/ Begründung
<p>2. Äußere Gestaltung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>Als Materialien für Außenwände sind Putz, Fachwerk und Holz sowie Verbundstoffe und Glas zulässig. Metall- und Kunststoffverkleidungen sowie grelle und reflektierende Farbgebung sind unzulässig. Kollektoren zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Balkone und Loggien sind hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung an die Fassade anzupassen. Sie müssen sich in Form, Gliederung und Maßstäblichkeit in die Fassade einordnen und sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Traufen und Ortgänge sind in allgemein ortsüblicher Weise auszubilden (Traufe: angemessener Dachvorsprung mit vorgehängter halbrunder Rinne; Ortgang: angemessener Dachvorsprung mit Ortgangziegeln oder Zahnleiste).</p>	Keine Änderung	
<p>3. Garagen (Dachform / Dachdeckung / Dachneigung) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>Dächer von Garagen sind mit flachen (0°-3° Flachdach) oder flach geneigten Dächern (3°-15° Pultdach) oder mit geneigten Dächern (15°-42° Satteldach) herzustellen. Flache und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 6 cm).</p>	Keine Änderung	
<p>4. Gedeckte Stellplätze (Carports) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>Carports sind als Holz- und/oder Stahlkonstruktion zu errichten; es dürfen höchstens zwei Wände geschlossen werden. Dächer von Garagen sind mit flachen (0°-3° Flachdach) oder flach geneigten Dächern (3°-15° Pultdach) oder mit geneigten Dächern (15°-42° Satteldach) herzustellen. Flache und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 6 cm).</p>	Keine Änderung	
<p>5. Herstellung von Stellplätzen und Garagen (§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)</p> <p>Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgelegt: a) Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche: 1,0 Stellplatz b) Wohnungen von 41 - 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze c) Wohnungen über 80 qm Wohnfläche: 2,0 Stellplätze Eine Reduzierung der unter b) und c) festgelegten Stellplatzzahlen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.</p>	<p>Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt abweichend von § 37 (1) LBO festgelegt: a) Wohnungen bis 41 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz b) Wohnungen von 41 bis 80 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze c) Wohnungen über 80 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze Eine Reduzierung der unter b) und c) festgelegten Stellplatzzahlen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.</p> <p>Ab einer Anzahl von mehr als 8 erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude ist eine Tiefgarage zu erstellen. Bei Erstellung einer Tiefgarage in der 90% der erforderlichen Stellplätze untergebracht werden darf die max. Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück um max. 20% erhöht werden, sofern die erforderlichen Stellplätze erstellt werden. Die Tiefgaragenregelung gilt nur für Neubauten.</p>	<p>Da die Festlegung zur ausnahmsweisen Reduzierung der unter b) und c) festgelegten Stellplatzzahlen durch die Grundstückssituation nicht ausreichend definiert werden kann, wird die Festlegung gestrichen.</p> <p>Bei typischen Mehrfamilienhäusern mit max. 5 Wohnungen werden in der Regel max. 8 Stellplätze notwendig. Diese Anzahl von Stellplätzen darf oberirdisch erstellt werden. Für größere Mehrfamilienhäuser bei denen mehr als 8 Stellplätze notwendig sind, ist die oberirdische Unterbringung dieser Stellplätze im Ortsbereich städtebaulich nicht mehr vertretbar. Darum sind ab 9 erforderlichen Stellplätzen Tiefgaragen zu erstellen. Um einen Anreiz dafür zu schaffen, dass möglichst viele Tiefgaragenplätze erstellt werden, wird ein sogenannter Tiefgaragenbonus festgelegt.</p>

Bebauungspläne „Dorfbereiche“, 1. Änderung, Stand 19.02.2013	Änderung Bebauungsplan „Dorfbereiche“	Anmerkungen/ Begründung
		<p>Sofern 90% der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden, darf die Anzahl der Wohneinheiten um max. 20% erhöht werden.</p> <p>Rechenbeispiel: Grundstücksgröße: 900m² Mögliche Wohnungen: 6</p> <p>erforderliche Stellplätze : 10 4 Wohnungen b) bis 80m² 6 2 Wohnungen c) über 80m² 4</p> <p>Tiefgaragenbonus: Erhöhung Wohnungsanzahl 1 Weitere erf. Stellplätze max. 2</p> <p>erforderliche Stellplätze mit Erhöhung 12 davon Tiefgaragenstellplätze 11 Oberirdische Stellplätze 1</p>
<p>6. Ausbildung von Hofflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</p> <p>Als Hofbefestigungen, Garagenzufahrten o.ä. sind oberflächenwasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Ausnahme: bei Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen sind oberflächenwasserundurchlässige Beläge zu verwenden.</p>	Keine Änderung	
<p>7. Ausbildung von Stellplatzflächen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)</p> <p>PKW-Stellplatzflächen dürfen nicht vollständig versiegelt sein. Es muss oberflächenwasserdurchlässiger Belag verwendet werden.</p>	Keine Änderung	
<p>8. Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</p> <p>Die nicht überbauten oder sonst nicht genutzten Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen.</p>	Keine Änderung	
<p>9. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</p> <p>Als Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur zugelassen: Rasenkantensteine 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 an der K 6903 sind Sichtfelder entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen wie Einfriedungen, Bepflanzungen freizuhalten.</p>	Keine Änderung	

Bebauungspläne „Dorfbereiche“, 1. Änderung, Stand 19.02.2013	Änderung Bebauungsplan „Dorfbereiche“	Anmerkungen/ Begründung
10. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 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.	Keine Änderung	
11. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) An der Stelle der Leistung ist eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von bis zu 2 m ² zulässig. Die Werbeanlage darf nur an der Fassade angebracht werden. Selbständige Werbeanlagen (Pylone, Aufsteller, usw.) sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig. Im Übrigen gilt die „Satzung über die Gestaltung und Genehmigung von Werbeanlagen vom 31.01.1990“.	Änderung An der Stelle der Leistung ist eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von bis zu 2 m ² zulässig. Die Werbeanlage darf nur an der Fassade angebracht werden. Selbständige Werbeanlagen (Pylone, Aufsteller, usw.) sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig. Im Übrigen gilt die „Satzung über die Gestaltung und Genehmigung von Werbeanlagen in der gültigen Fassung “.	
III. Hinweise 3.1 Bei Grenzgaragen sollte vor Erstellung Einigkeit mit dem betroffenen Nachbarn über dessen Garagenstandort und einer anzustrebenden, eventuell gemeinsamen Gestaltung der Garagen erzielt werden. Auf die Gestaltungsvorgaben der öffentlichen Straßen und Wege ist dabei Rücksicht zu nehmen. Wenn Garagen bei Senkrechtstellung zur öffentlichen Verkehrsfläche näher als 5 m an die öffentlichen Verkehrsflächen zu stehen kommen, sollten automatische Garagenöffnungen mit Fernbedienung vorgesehen werden.	komplett streichen	
3.2 Es wird allgemein empfohlen, die durch Grundrißgestaltung und Materialwahl gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmimmissionen wahrzunehmen.	komplett streichen	
3.3 Zu jedem Baugesuch sollte ein Freianlagenentwurfsplan mit Aussagen über Lage, Zufahrt und Oberfläche von Stellplätzen, Lagerflächen usw. über die Baumarten und -standorte und über die sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung und Angaben über Verlauf, Höhe und Art der Einfriedungen, sowie Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers; beigelegt werden.	Keine Änderung	
3.4 Das beim Bauaushub anfallende Material sollte durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.	Keine Änderung	
3.5 Vor Baumaßnahmen sollten Auskünfte über eventuelle Altlasten und die Beschaffenheit des Untergrundes bzw. über sonstige Umfeldvorgaben bei den zuständigen Behörden eingeholt werden.	Keine Änderung	
3.6 Bei der äußeren Gestaltung der Baukörper ist darauf zu achten, dass großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzemente und Keramik vermieden werden.	Keine Änderung	
3.7 Um das Ortsbild nicht zu sehr zu beeinträchtigen, sollten Mehrfachantennen auf oder an den Gebäuden durch Gemeinschaftsantennen ersetzt werden, bzw. bei der Planung entsprechend gleich vorgesehen werden.	komplett streichen	Da Gemeinschaftsantennen zu Konflikten und Einschränkungen der Bewohner führt, wird dieser Passus gestrichen.

Bebauungspläne „Dorfbereiche“, 1. Änderung, Stand 19.02.2013	Änderung Bebauungsplan „Dorfbereiche“	Anmerkungen/ Begründung
<p>3.8 Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser sollte soweit wie möglich durch entsprechende Maßnahmen auf der Parzelle wieder zur Versickerung gebracht werden oder in Zisternen vorgehalten werden.</p>	<p>Verschiebung zu planungsrechtliche Festsetzungen:</p> <p>Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)</p> <p><u>Versickerungsfähigkeit möglich:</u> <i>Sämtliches anfallende Niederschlagswassers der befestigten Flächen darf zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt werden und muss auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. (Mulden- oder Flächenversickerung). Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Art und Größe der Fläche der Versickerung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen. Die Versickerung muss über eine belebte und begrünte Oberbodenschicht von 30 cm Stärke erfolgen. Die Versickerungsmulde ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der an den Mischwasserkanal angeschlossen wird. Sickerschächte sind nicht zulässig.</i></p> <p><u>Versickerungsfähigkeit nicht möglich:</u> <i>Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, ist das Dachflächenwasser über eine Rückhaltung in den Mischwasserkanal in der einzuleiten. Zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen wird der Bau von ökologischen Entwässerungssystemen vorgeschrieben: Auf dem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Retentionsvolumen vorzusehen (pro 100 m² abflusswirksame nicht begrünte Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 2 m³ bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s). Wird der Nachweis einer gleichwertigen Alternative erbracht, können andere Rückhalteanlagen zugelassen werden.</i></p> <p><i>Es gilt entsprechend die Abwassersatzung der Gemeinde Kusterdingen, in der jeweils gültigen Fassung.</i></p>	
<p>3.9 Maschen- oder Spanndrahtzäune als Einfriedungen sollten eingegrünt werden.</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p>3.10 Die im Bebauungsplan liegenden Baugrundstücke werde teilweise durch den Immissionsbereich der K6903, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, beeinflusst. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene K 6903 vorbelastet.</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p>3.11 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26- Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p>3.12 Artenschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wankheim, Teilbereich 2, 1. Änderung“ sind die Flächen mit artenschutzrechtlicher Relevanz Nr. 25, 26, 27 gemäß Plan 5 und Tab. 5 der Habitatpotenzialanalyse vom 28.062012 zu beachten.</p>	<p>Keine Änderung</p>	

Bebauungspläne „Dorfbereiche“, 1. Änderung, Stand 19.02.2013	Änderung Bebauungsplan „Dorfbereiche“	Anmerkungen/ Begründung
<p>Eine Betroffenheit dieser Habitate führt ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in der Regel zum Verstoß gegen das Verbot zur Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu klären, ob Bauvorhaben in diesen Bereichen möglich sind bzw. welche Maßnahmen zur Vermeidung oder zum vorgezogenen Funktionserhalt erforderlich sind.</p> <p>Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot des Tötens und Verletzens von geschützten Tierarten sind in jedem Fall direkte Eingriffe in Gehölz- und Gebäudebestände ohne Nachweis vorkommender Arten nur in den Zeiten vom 01.10. bis 28.02. möglich. Nur wenn nachgewiesen wird, dass keine Besiedelung durch geschützte Arten stattfindet, sind Eingriffe auch außerhalb dieser Zeiten statthaft. Bei potentiellen Quartieren in Kellerräumen sind Eingriffe nur möglich, wenn sich zuvor vergewissert wurde, dass keine Nutzung durch artenschutzrechtlich relevante Arten stattfindet. Nähere Einzelheiten sind Kap. 5 der Habitatpotenzialanalyse vom 28.06.2012 zu entnehmen.</p>		
<p>IV. Aufhebung bestehender Festsetzungen Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bauplanes aufgehoben. Es handelt sich hierbei um folgende „Alte Baulinien“</p> <p style="padding-left: 20px;">— Beidseitig der Hauptstraße</p> <p>— Die Genaue Lage und Verlauf der „Alten Baulinien“ können im Ortsbauplan bei der Gemeindeverwaltung Kusterdingen bzw. bei der Ortsverwaltung Wankheim eingesehen werden.</p>	<p>IV. Aufhebung bestehender Festsetzungen Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bauplanes aufgehoben. Es handelt sich hierbei um folgende „Alte Baulinien“</p>	