

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

### Bebauungsplan „Hinter dem Spital“

#### Gemeinde Kusterdingen, Ortsteil Wankheim, Landkreis Tübingen

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **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).

#### Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hinter dem Spital“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

##### 1.1.1 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 5 (2) BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

**1.1.1.2 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 5 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen.

Folgende in § 5 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauGB.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)****1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstmaß.

**1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO)**

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt. Bezugspunkt für diese Höhen ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe wird von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe wird von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen.

Bei Pultdächern entspricht die niedrigere Traufe der Traufhöhe, die höhere der Firsthöhe.

Bei versetzten Pultdächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes, mehrseitig geneigtes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

**Teilgebiet MD 1**

Satteldach:

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 9,50 m

**Teilgebiet MD 2:**

Satteldach:

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 12,50 m

**Teilgebiet MD 3:**

Gleichgeneigte Satteldächer und symmetrische, gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer:

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 10,00 m

Begrünte Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 6,50 m

**Begrünte Pultdächer:**

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 9,50 m

**Teilgebiet MD4:**

Gleichgeneigte Satteldächer und symmetrische, gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer:

Maximale Traufhöhe (TH max): 9,50 m

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 12,50 m

**Begrünte Flachdächer:**

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 11,00 m

**Begrünte Pultdächer:**

Maximale Traufhöhe (TH max): 9,50 m

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 11,00 m

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**o<sub>1</sub> = offene Bauweise 1**

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser -

**o<sub>2</sub> = offene Bauweise 2**

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

**1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Stellplätze und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Zufahrt von 5,00 m als Stauraum einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Pflanzgebote sind zu beachten. Die Bäume des Pflanzgebots 2 dürfen im zulässigen Umfang (siehe 1.16) verschoben werden, um Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze zu ermöglichen

## 1.6 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) 6 BauGB)

### Teilgebiete MD 1, MD 2 und MD 3:

Bis 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind höchstens zwei Wohnungen im Wohngebäude zulässig. Je weitere angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche kann eine weitere Wohnung im Wohngebäude zugelassen werden, wenn die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können.

## 1.7 **Geh- Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglicher baulichen Anlage freizuhalten.

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kusterdingen.

GFR 2: Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Nr. 38 (Flst. Nr. 177) zum Zweck der landwirtschaftlichen Nutzung. Das Geh- und Fahrrecht ist auf max. 3,00 m Breite zu begrenzen.

## 1.8 **Fläche für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) 12 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Elektrizität

## 1.9 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

## 1.10 **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

## 1.11 **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entlang der Hauptstraße (K 6903) sind die direkte Zufahrt und der Zugang zu den anliegenden Grundstücken (Grundstück Nr. 6 und Nr.11) mit einer Breite von max. 6,00 m je Baugrundstück zulässig. Die öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich dürfen für den Zweck der Zufahrt überfahren werden.

## 1.12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

## 1.13 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### Zweckbestimmung: Hausgarten

Die gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche auszubilden, dauerhaft zu erhalten und mit einzelnen Bäumen zu bepflanzen.

## 1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

### 1.14.1 Planinterne Maßnahmen

#### Maßnahme 1: Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen vom 1. November bis 28. Februar vorzunehmen.

Brennholzlager sind zwischen Anfang September und Ende Februar zu räumen.

16

#### Maßnahme 2: Anbringen von Nisthilfen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist das Anbringen von Nistkästen für Vögel sowie von Fledermausquartieren notwendig. Es sind insgesamt 6 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten sowie 8 Rund- und 4 Flachkästen für Fledermäuse an geeigneten Stellen im räumlichen Umfeld von 500 m anzubringen. Geeignet sind z.B. junge (Obst-)Bäume, an denen natürliche Höhlen noch fehlen. Die Vogelnisthilfen und Rundkästen sind jährlich im Winter zu reinigen und ggf. Vogel- und Bilchnester zu entfernen.

Die Nist- und Quartierhilfen sind in den ersten drei Jahren auf ihren Besatz zu überprüfen und die Anbringung bzw. den Standort bei dauerhafter Nichtbelegung ggf. anzupassen.

#### Maßnahme 3: Wiederherstellung von Böden

Böden im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen.

#### Maßnahme 4: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, sodass hier weiterhin eine Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann. Alternativ ist eine Entwässerung in angrenzende grundstückseigene Grünflächen möglich. Eine (Teil-) Versiegelung ist im Dorfgebiet auf 75% des jeweiligen Baugrundstücks zu beschränken. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

#### Maßnahme 5: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswassers der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dach- und Hofflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser in einem Regenwasserkanal zu fassen und einer Retentionsmulde zuzuführen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

#### Maßnahme 6: Archäologische Voruntersuchungen

Zur Vermeidung unkontrollierter Zerstörung archäologischer Zeugnisse ist es erforderlich im Vorfeld der Erschließung und Bebauung eine archäologische Sondierung durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart vorzunehmen. Ziel ist es festzustellen, ob archäologische Kulturdenkmale vorliegen und in welchem Umfang es nachfolgende Rettungsgrabungen bedarf.

Der Beginn der Erdarbeiten und Oberbodenabtrag zur Erschließung des Baugebiets ist der archäologischen Denkmalpflege mindestens 3 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen. Die Möglichkeit zur sachgerechten Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

### **1.14.2 Planexterne Ersatzmaßnahmen**

#### Ersatzmaßnahme 1: Ausweisung von Waldrefugien (Ökokonto Maßnahme K.11)

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird über die Maßnahme K.11 des Ökokontos der Gemeinde Kusterdingen ausgeglichen. Die Maßnahme beinhaltet die Ausweisung von Waldrefugien und Habitatbaumgruppen. Die Flächen werden durch ausgewiesene Habitatbaumgruppen miteinander vernetzt und sind durch den Forst BW in die Forsteinrichtung aufgenommen.

#### Ersatzmaßnahme 2: Neupflanzung/Ergänzung von Streuobstwiesen (Ökokonto Maßnahme W.07)

Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen ist die Neupflanzung von standorttypischen und hochstämmigen Obstbäumen in der doppelten Anzahl der zu fällenden Bäume vorgesehen (20 Stück). Hierfür wird die Ökokontomaßnahme W.07 herangezogen. Im Rahmen der Maßnahme W.07 wurde auf den Flurstücken 324, 333 und 334 (Gemarkung Wankheim) eine Baumreihe mit insgesamt 22 Obstbäumen gesetzt. Die Pflanzung erfolgte im Winter 2012/2013. Die Pflanzflächen stehen im direkten Verbund mit bestehenden Streuobstflächen. Die abgängigen Bäume werden nachgepflanzt.

#### Ersatzmaßnahme 3: Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche

Zur Neuschaffung von zwei Revieren der Feldlerche sind Maßnahmen zur Förderung der Art zu treffen.

Hierzu sind 8 bis 12 Feldlerchenfenster mit einer Größe von jeweils 20 bis 40 m<sup>2</sup> in Wintergetreide anzulegen. Hierdurch werden künstliche Fehlstellen geschaffen, die das mangelnde Brutplatzangebot für Zweit- und Drittbruten durch den dichten Getreideaufwuchs ausgleichen. Alternativ ist ein Ackerrandstreifen in einer Mindestbreite von 10 m und 100m Länge anzulegen. Nach KREUZIGER (2013) kann alternativ zu den Feldlerchenfenstern eine Steigerung der Revierdichte durch die Anlage von Blühstreifen im Umfang von ca. 0,2 ha oder Blühflächen in einer Größe von 0,5 ha erreicht werden. Blühstreifen sollen eine Breite von mind. 10 Metern aufweisen und nicht parallel zu befestigten Feldwegen verlaufen. Eine Anlage entlang von Graswegen ist empfehlenswert, in diesem Fall kann die Breite des Grasweges auf die notwendige Maßnahmenfläche von 0,2 ha angerechnet und der Blühstreifen entsprechend schmaler angelegt werden. Blühflächen können auch als artenreiches Grünland oder Kleeansaat angelegt werden, sofern während der Brutzeit der Grasschnitt im Abstand von mindestens 7 Wochen erfolgt.

Bei der Anlage von Feldlerchenfenstern sowie Blühstreifen oder -flächen sind Mindestabstände 50 m zu kleineren Gehölzen und 100 m zu größeren Gehölzen, Wald oder Gebäuden einzuhalten, um das Risiko von Verlusten durch Beutegreifer zu mindern. Feldlerchenfenster sollten zudem mind. 25 m zu Ackerrändern und befestigten Wegen aufweisen und nicht im Bereich der Fahrgassen liegen.

Die Gemeinde Kusterdingen ist derzeit in Verhandlungen mit Landwirten zur Umsetzung von Maßnahmen. Diese sind spätestens im Frühjahr 2019 durchzuführen. Die genaue Maßnahmenplanung ist in Form eines gesonderten Berichts der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

#### Ersatzmaßnahme 4: Entwicklung von Saumvegetation

Zur Schaffung von Nahrungshabitaten der Goldammer wird im Bereich des geplanten Retentionsbeckens östlich des Geltungsbereichs durch Ansaat eine artenreiche Saumvegetation entwickelt. Die Fläche ist alle ein bis zwei Jahre im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.

#### Ersatzmaßnahme 5: Rückhaltung von Niederschlagswasser

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche, auf Flurstück 2675, ist eine ausreichend dimensionierte Mulde anzulegen.

Das Becken ist als Erdbecken auszuführen, sodass in geringem Maß auch eine Versickerung des Grundwassers vor Ort möglich ist. Zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen ist das Becken mit einer belebten Oberbodenschicht von mindestens 20cm auszustatten.

### **1.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen – Lärmimmissionen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

#### Teilgebiet MD4:

Innerhalb des Teilgebiets MD 4 sind die Durchführung und der Nachweis passiver Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zum Schutz der Wohnräume gemäß DIN 4109 im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich.

Schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, sind zur lärmabgewandten Seite (Süden und Westen) hin zu orientieren. Ist es nicht vermeidbar, schutzbedürftige Räume an der Lärmzugewandten Seite zu realisieren, so hat mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite zu sein oder sind fensterunabhängige Lüftungen einzubauen.

### **1.16 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

#### Pflanzgebot 1 (PFG 1): Pflanzung von Hecken

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist ein Graben sowie ein Erdwall zum Schutz vor Oberflächenwasser aus dem Außengebieten zu errichten. Im Bereich des Erdwalls ist eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Wildgehölzen zu entwickeln. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Einfriedungen sind nur oberhalb der geplanten Aufschüttung auf der Nordwestseite des Erdwalls zulässig.

Die Pflanzungen und die Geländegestaltung erfolgen im Rahmen der Erschließung durch die Gemeinde Kusterdingen und sind in dieser Form dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung und Unterhaltung der Fläche ist sicherzustellen, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen in ihrer Befahrbarkeit und Bewirtschaftung nicht eingeschränkt werden.

**Pflanzgebot 2 (PFG 2): Pflanzung von Einzelbäumen**

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind standortgerechte Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm, Obstbäume mit 10-12 cm zu pflanzen.

Die Lage der Bäume ist verbindlich. Eine seitliche Abweichung von bis zu 3,00 m vom festgesetzten Standorte ist aus technischen Gründen (z.B. Zufahrten, Leitungen) zulässig.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu Baumstandorten einen Abstand von mindestens 3,00 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen; August 2013 wird hingewiesen

**Pflanzgebot 3 (PFG 3): Bäume auf Baugrundstücken**

Je Baugrundstück ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Der Standort der Bäume innerhalb der Grundstücke ist variabel. Die innerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Bäume entsprechend dem Pflanzgebot 2 können hierbei angerechnet werden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm, Obstbäume mit 10-12 cm zu pflanzen.

**1.17 Verbindlich zu beachtende Pflanzlisten****Pflanzliste 1**

Berg-Ahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	-	<i>Ligustrum vulgare</i>
Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	-	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	-	<i>Viburnum lantana</i>

**Pflanzliste 2**

Spitzahorn	-	<i>Acer platanoides (auch in Sorten)</i>
Hänge-Birke	-	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	-	<i>Corylus colurna</i>
Zitter-Pappel	-	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium (auch in Sorten)</i>
Schwedische Mehlbeere	-	<i>Sorbus intermedia</i>
Elsbeere	-	<i>Sorbus torminalis</i>
Obstbäume als Hochstamm		

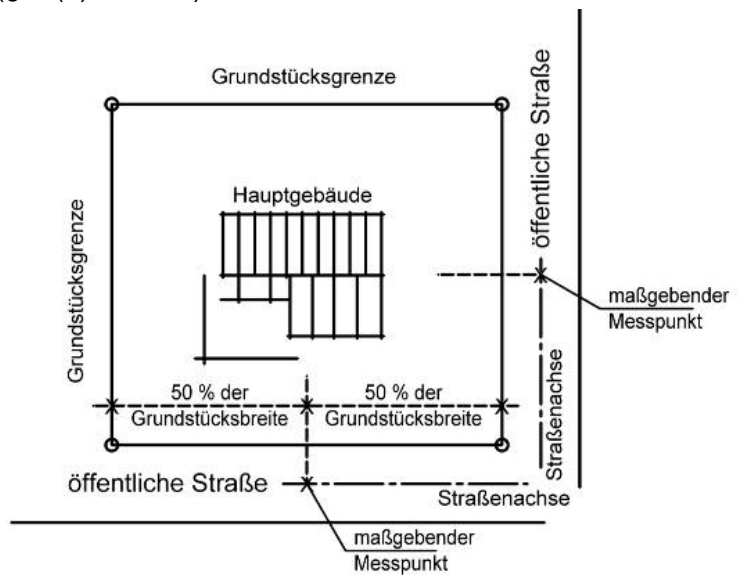


### 1.18 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,30 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden.

Die vorgesehene EFH sowie die Bezugshöhe sind in den Eingabep länen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) deutlich darzustellen.



## 2. Hinweise

### 2.1 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landratsamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen

### 2.2 Pflichten des Eigentümers

Gemäß § 126 BauGB haben Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung (Straßenlaternen) einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen (Straßenschilder) auf ihrem Grundstück zu dulden.

### 2.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BodSchGV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist möglichst innerhalb des Baugrundstücks zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### 2.4 Altlasten

Sofern im Zuge der Baumaßnahmen insbesondere bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Tübingen, Abteilung Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur noch nach Absprache mit dem Landratsamt erfolgen.

### 2.5 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Stallungen. Unter Einhaltung des landwirtschaftlichen Fach- und Baurechtes kann dies witterungsbedingt an manchen Tagen zu einer wahrnehmbaren Belästigung innerhalb des Plangebiets führen.

### 2.6 Geotechnik

Pleistozäner Lösslehm unbekannter Mächtigkeit bildet den oberflächennahen Baugrund im Plangebiet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

### Örtliche Bauvorschriften „Hinter dem Spital“

#### Gemeinde Kusterdingen, Ortsteil Wankheim, Landkreis Tübingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **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).

#### Bisherige Örtliche Bauvorschriften:

Mit Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften „Hinter dem Spital“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

##### Teilgebiet MD 1:

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30°-45° zulässig.

##### Teilgebiet MD 2:

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40°-50° zulässig.

##### Teilgebiete MD 3 und MD 4:

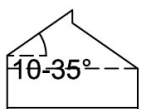
Für Hauptgebäude sind mehrseitig geneigte Dächer als gleichgeneigte Satteldächer und symmetrische, gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Flachdächer und Pultdächer sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Pro Hausgruppe und pro Doppelhaus ist eine einheitliche Dachform zu verwenden.

Es gelten folgende Dachneigungen für die Dächer der Hauptgebäude:

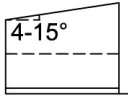
- bei gleichgeneigten Satteldächern 30° bis 42°:



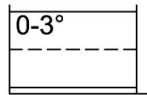
- bei symmetrischen, gegeneinander versetzten, gleichgeneigten Pultdächern 15° bis 35°:



- bei begrünten Pultdächern 4° bis 15°:



- bei begrünten Flachdächern 0° bis 3°:



#### Allgemein gilt:

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen, geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände sind bei einer Terrassennutzung auf der Garage einzuhalten.

## 2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Zur Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien der Farbskalen Rot über Braun zu Anthrazit bis Grau zu verwenden.

Pro Hausgruppe und pro Doppelhaus ist eine einheitliche Dacheindeckung zu verwenden.

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Dachbegrünung ist zulässig.

Pult- und Flachdächer von Garagen sowie überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind die Flächen, die als Terrasse ausgebildet werden.

Auf untergeordneten Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalleindeckungen zulässig.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie bspw. Blei, Kupfer, Zink, ...) sind nicht zulässig.

## 3. **Dachaufbauten, Quer- und Zwerchhäuser** (§ 74 (1) 1 LBO)

### 3.1 Dachaufbauten

Pro Gebäude sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen.

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

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

Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmgauben und Giebelgauben 1,50 m nicht überschreiten.

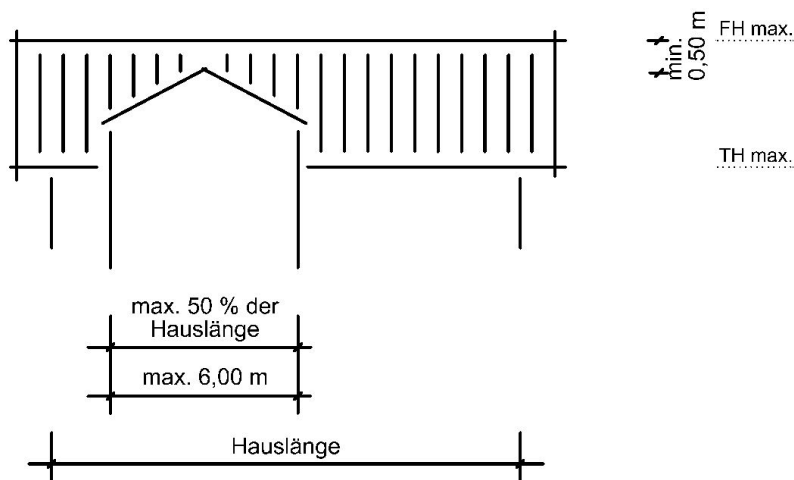
Bei Schleppgauben kann die Dachneigung bis zu 0° (Gauben mit ebenem Dachabschluss) betragen. Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

### 3.2 Quer- und Zwerchhäuser

Pro Gebäude sind Quer- oder Zwerchhäuser in einheitlicher Form auszuführen.

Quer- und Zwerchhäuser sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. 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 maximal 2,00 m, mit Schleppdach um maximal 2,50 m überschreiten.

Die Breite von Quer- oder Zwerchhäusern darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten und maximal 6,00 m betragen. Die Firstlinie des Quer- oder Zwerchhauses muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.



### 3.3 Gesamtlänge und Abstände

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.

## 4. **Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)**

An der Stelle der Leistung ist eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von bis zu 2 m<sup>2</sup> zulässig. Die Werbeanlage darf nur an der Fassade angebracht werden.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht, Lauflicht-/Wechsellichtanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone sowie die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün sind unzulässig.

Im Übrigen gilt die „Satzung über die Gestaltung und Genehmigung von Werbeanlagen“ in der jeweils gültigen Fassung.

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

## 6. **Belagsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen oder ande-

ren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, sodass hier weiterhin eine Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann. Alternativ ist eine Entwässerung in angrenzende grundstückseigene Grünflächen möglich. Eine (Teil-) Versiegelung ist im Dorfgebiet auf 75% des jeweiligen Baugrundstücks zu beschränken. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

#### **7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wirtschaftswege u. a.) sind Einfriedungen nur als Rasenkantensteine mit einer Höhe von bis zu 0,20 m, mit Hecken oder Holzzäunen bzw. Maschen- oder Spanndrahtzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,00m zulässig. Maschendrahtzäune sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

#### **8. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)**

Abweichend von § 37 (1) LBO wird folgendes festgesetzt:

- 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

#### **9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) 1 LBO)**

9.1 Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

9.2 Gegenüber dem Nachbargrundstück sind Geländeabweichungen stufenlos und mit einer Höchstneigung von 1:4 (15°) auszubilden. Im Bereich der Garagenzufahrten dürfen Geländeunterschiede durch Stützmauern ausgeglichen werden.

9.3 Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

9.4 Ausnahmen:

9.4.1 Bei besonderen topografischen Verhältnissen wie z.B. starken Höhenunterschieden zwischen Grundstück und Straße, bzw. Nachbargrundstücken oder öffentlicher Grünfläche können Ausnahmen zugelassen werden.

9.4.2 Bei Stützmauern von mehr als 1 m Höhe muss ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z. B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Dasselbe gilt für die Wand nach dem Rücksprung (2. Stützmauer), sofern diese nicht aus Natursteinen besteht.

9.5 Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

## 10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten, Quer- und Zwerchhäuser
4. Werbeanlagen und Automaten
5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
6. Belagsflächen
7. Einfriedungen
8. Stellplätze
9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Reutlingen, den

Kusterdingen, den

Clemens Künstler  
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Dr. Jürgen Soltau  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**1. Bebauungsplan „Hinter dem Spital“**

und

**2. Örtliche Bauvorschriften „Hinter dem Spital“**

**Gemeinde Kusterdingen, Ortsteil Wankheim, Landkreis Tübingen**

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	26.10.2016
- Öffentliche Bekanntmachung	18.11.2016
<b>Billigungsbeschluss</b>	24.05.2017
- Öffentliche Bekanntmachung	02.06.2017
- Einsichtnahme / Erörterung	12.06.2017 – 12.07.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12.06.2017 – 12.07.2017
<b>Auslegungsbeschluss</b>	15.11.2017
- Öffentliche Bekanntmachung	17.11.2017
- Öffentliche Auslegung	27.11.2017 – 29.12.2017
<b>Satzungsbeschluss</b> (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	20.06.2018

Ausgefertigt:  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Kusterdingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Kusterdingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister