

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan „Braike“, 1. Änderung

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B1) vom 23.11.2022.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 1. Änderung.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 23.11.2022

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 23.11.2022 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Braike“ vom 28.05.2008 in Kraft getreten am 20.06.2008 und werden wie folgt geändert, gestrichen oder ergänzt:

Ergänzung:

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.3 **Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 (1) 5 BauGB und BauNVO)

Zweckbestimmung
Feuerwehr

Zulässig sind:

Feuerwehrgebäude (insbesondere Feuerwehrgerätehaus, Feuerwehrturm, Feuerwehr-räume und Stellplätze)

Änderungen:

- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Alter Text:

Im Geltungsbereich wird eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO kann die Grundfläche bis zu 0,8 überschritten werden mit

- der Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, die auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decken usw.) hergestellt werden,
- dem Flächenanteil begrünter Dachflächen von baulichen Anlagen (extensiv begrünt, Substrathöhe mindestens 8 cm),
- dem Flächenanteil von Dachflächen baulicher Anlagen, die mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überstellt ist (Fotovoltaik oder thermische Nutzung).

Neuer Text:

- siehe Planeinschrieb -

2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB

Alter Text:

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Wandhöhe (H) in m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Wandhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika oder der Oberkante Dachhaut definiert.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Mitte der gemeinsamen Grenze zwischen Baugrundstück und der für die Erschließung maßgeblichen festgesetzten Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken gilt das arithmetische Mittel beider Bezugspunkte.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der Dachfläche einnehmen.

Neuer Text:

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Wandhöhe (H) in m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Wandhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika oder der Oberkante Dachhaut definiert.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen maximalen Wandhöhe (H) um bis zu 3,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten) zulässig.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe als Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, bezogen auf NHN (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).

Die EFH ist im Lageplan eingetragen.

Abweichungen um +/- 0,5 m sind zulässig, soweit die Entwässerung gewährleistet ist.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

- 5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Die Regelungen zur Stellung baulicher Anlagen aus dem bisherigen Bebauungsplan werden ersatzlos gestrichen.
- 6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Alter Text:

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützmauern nach Nr. 47 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können 10 % der erforderlichen Zahl der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn je ausnahmsweise errichtetem Stellplatz auf dem Baugrundstück oder in Abstimmung mit der Gemeinde an anderer Stelle ein hochstämmiger standortgerechter Obst- oder Laubbaum zusätzlich zu den von diesem Bebauungsplan geforderten Anpflanzungen gepflanzt wird.

Neuer Text:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB),**

Alter Text:

10.1 Ausführung von Wegen auf dem Grundstück und Stellplätzen

Rettungswege und notbefahrbar Wege auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen. Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Je 5 Stellplätze ist ein Baum aus der Pflanzliste 1 oder 2 mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in einem Pflanzbeet mit einer Mindestgröße von 10 m² zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass immer in einer Gruppe von 5 Stellplätzen mindestens ein Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlussabnahme des Vorhabens zu pflanzen.

Neuer Text:

10.1 Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind die Stellplatzbereiche von Neubauten mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserundurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen. Die von der Feuerwehr genutzten Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

10.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Alter Text:

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen) zu verwenden.

Neuer Text:

Die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Freiflächen ist mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Wege, Parkplatz) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit maximal 3 000 K zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Ergänzungen:

10.4 Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Baumhöhlen sind vor Fällung nochmals auf die Abwesenheit von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Baumhöhlen sind vor der Fällung fachgerecht zu verschließen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

10.5 Vogelschutzverglasung

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken.

Änderungen:

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

11.1 Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken

Die Regelungen aus dem bisherigen Bebauungsplan werden ersatzlos gestrichen.

11.2 Einzelbaumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Nach Planeintrag sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken aus der Pflanzliste standortgerechte Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20 -25 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzbeete für Baumstandorte sind vollflächig zu begrünen.

Pflanzliste 2

Alter Text:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Neuer Text:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'
Säulen-Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i> 'Fastigiata Blagon'
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Paalr'
Säulenförmiger Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i> 'Fastigiata'
Schmale Pyramideneiche	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata Koster'

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Ergänzungen:

- 13. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen**
Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen
(§ 1a (3) BauGB i. V. m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

- 13.1 Planexterne Ausgleichsmaßnahme E1**
Aufhängen von Nistkästen

Im Umfeld des Geltungsbereichs wurden im Februar 2022 auf dem Flst. 3538/1 Gmk. Kusterdingen je drei Nisthilfen für Star und Feldsperlings sowie drei Fledermaushöhlen angebracht. Diese sind dauerhaft zu erhalten sowie jährlich zu warten und zu reinigen.

- 13.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahme E2**
Naturschutzrechtlicher Ausgleich Baumpflanzungen

Von den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Braike“ festgelegten 13 Bäumen können nur 8 Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung umgesetzt werden. Der Ausgleich der Baumpflanzungen erfolgt im Rahmen der Maßnahme K.05 des Ökokontos der Gemeinde Kusterdingen. Auf dem Flst. 3538/1 wurden 2012/2013 eine Streuobstreihe entlang der Straße Teichacker um 4 Obstbäume ergänzt. Die Maßnahme liegt ca. 310 m westlich des Geltungsbereichs. Des Weiteren wird die Pflanzung von zwei weiteren Bäumen auf dem Flst. 1355/2 ca. 730 m westlich des Geltungsbereichs angerechnet. Die Bäume wurden im Winter 2021/2022 gepflanzt.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Braike“, 1. Änderung

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B2.) vom 23.11.2022.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 1. Änderung.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 23.11.2022

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 23.11.2022 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Braike“ vom 28.05.2008 in Kraft getreten am 20.06.2008 und werden wie folgt geändert:

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO**
 - 1.1 **Dachform**

Alter Text:

Zulässig sind flache, einseitig flach geneigte und beidseitig gleich geneigte, symmetrische Dächer (Flach-, Pult- und Satteldächer).

Neuer Text:

- siehe *Planeinschrieb* -

- 1.3 **Dacheindeckung**

Alter Text:

Ausgleichsbegrünungen auf Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. (siehe Hinweis 6.) dauerhaft zu bepflanzen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und –fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässige Materialien sind z.B. beschichtetes Kupfer, Titanzink, Edelstahl, Aluminium usw.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik- oder thermische Anlagen) sind zugelassen.

Neuer Text:

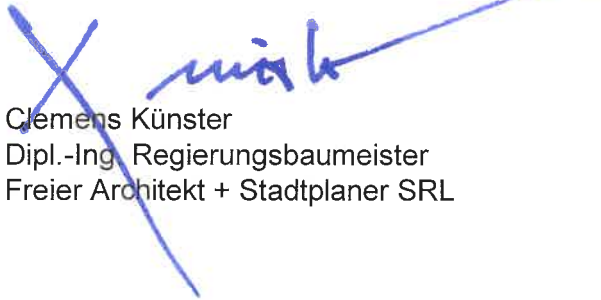
Dachbegrünung ist im Plangebiet vorgeschrieben.

Ausgleichsbegrünungen auf Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit *kleinwüchsigen Sedumsprossen* / Wildkräutern usw. dauerhaft zu bepflanzen.


Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und –fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässige Materialien sind z.B. beschichtetes Kupfer, Titanzink, Edelstahl, Aluminium usw.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik- oder thermische Anlagen) sind zugelassen.

Reutlingen, den 23.11.2022


Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Kusterdingen, den 23.11.2022


Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Braike“, 1. Änderung
2. Örtliche Bauvorschriften „Braike“, 1. Änderung

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Aufstellungsbeschluss	21.07.2021
Auslegungsbeschluss	24.11.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	03.12.2021
- Öffentliche Auslegung	06.12.2021 – 07.01.2022
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	23.11.2022

Ausgefertigt:

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

Kusterdingen, den 24. Nov. 2022

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister



Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Kusterdingen, den

25. Nov. 2022

Bürgermeister

