

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

### 1. Bebauungsplan „Hinter den Gärten“, 3. Änderung

#### Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B1) vom 23.02.2022.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 3. Änderung.

#### ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 23.02.2022

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **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 23.02.2022 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ (2. Änderung und Erweiterung) vom 21.09.1995 in Kraft getreten am 30.04.1997 und werden wie folgt geändert und ergänzt:**

#### A) Planungsrechtliche Festsetzung:

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

c) **Gemeinbedarfsflächen** (§ 9 (1) 5 BauGB und BauNVO)

##### Alter Text:

Kindergarten

##### Neuer Text:

Zweckbestimmung: Kindergarten / Kindertagesstätte

4.) **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

- 5.) **Nebenanlagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

**Maßnahme 1: Bauzeitenregelung**

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

**Maßnahme 2: 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 wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen.

**Maßnahme 3: Verwendung insektenfreundlicher Leuchten**

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur in notwendigem Umfang und in erforderlicher Leuchtstärke zu errichten. Die Lichtverteilung ist auf die zu beleuchtenden Objekte zu beschränken. Es ist grundsätzlich von oben nach unten anzustrahlen und eine geringstmögliche Lichtpunkthöhe von maximal 4 m zu wählen. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit warmweißem Licht (CCT < 3 000 Kelvin).

**Maßnahme 4: Vermeidung von Vogelschlag**

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. Hinweise zum Vogelschutz stehen unter folgendem Link bereit:

[http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01\\_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf](http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf)

- 7.) **Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25a BauGB)

**Pflanzgebot 1: Baumpflanzungen**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> des Baugrundstücks ist ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung mit mindestens 14 – 16 cm Stammumfang oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum mit mindestens 10 – 12 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bäume die auf dem Grundstück erhalten werden, können hierbei angerechnet werden.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

**2. Hinweise**

**2.1 Quartierhilfen**

Es werden Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse am Gebäude empfohlen.

**2.2 Schottergärten**

Stein- und Schottergärten sind nach §21 a NatSchG Baden-Württemberg unzulässig.

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Hinter den Gärten“, 3. Änderung

#### Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B2.) vom 23.02.2022.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 3. Änderung.

#### ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 23.02.2022

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 23.02.2022 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ (2. Änderung und Erweiterung) vom 21.09.1995 in Kraft getreten am 30.04.1997 und werden wie folgt geändert:**

#### B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.) Stellung der Gebäude

Die Regelung der Firstrichtung aus den bisherigen Örtlichen Bauvorschriften wird ersatzlos gestrichen.

##### 2.) Dachform

**Alter Text:**  
Satteldächer

**Neuer Text:**  
Die Dachform ist freigegeben.

##### 4.) Dachneigung

**Alter Text:**  
entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan

**Neuer Text:**  
Satteldach 15° bis 30°  
Pulldach 5° bis 15°  
Flachdächer 0° bis 5°  
Tonnen und Scheddächer keine Vorgaben

## 5.) Dachdeckung

### **Alter Text:**

bei Hauptgebäuden engobierte Ziegel

### **Neuer Text:**

Zur Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien 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.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie bspw. Blei, Kupfer, Zink, ...) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalleindeckungen zulässig.

## 7.) Sockelhöhe

Die Regelungen aus dem bisherigen Örtlichen Bauvorschriften werden ersatzlos gestrichen.

## 8.) Garagen

Die Regelungen aus dem bisherigen Örtlichen Bauvorschriften werden ersatzlos gestrichen.

## 11.) Außenputz und Farbgebung

Die Regelungen aus dem bisherigen Örtlichen Bauvorschriften werden ersatzlos gestrichen.

Reutlingen, den 23.02.2022

Kusterdingen, den 23.02.2022

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

Dr. Jürgen Soltau  
Bürgermeister

---

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Hinter den Gärten“, 3. Änderung 2. Örtliche Bauvorschriften „Hinter den Gärten“, 3. Änderung

#### Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

---

**Aufstellungsbeschluss** \_\_\_\_\_ 28.04.2021

**Auslegungsbeschluss** \_\_\_\_\_ 24.11.2021

- Öffentliche Bekanntmachung \_\_\_\_\_ 26.11.2021

- Öffentliche Auslegung \_\_\_\_\_ 06.12.2021 – 07.01.2022

**Satzungsbeschluss**  
(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften) \_\_\_\_\_ 23.02.2022

Ausgefertigt: Kusterdingen, den \_\_\_\_\_ 24.02.2022

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Dr. Jürgen Soltau

Ortsübliche Bekanntmachung \_\_\_\_\_ 04.03.2022

Damit wurden der Bebauungsplan und die  
Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich Kusterdingen, den \_\_\_\_\_ 24.02.2022

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Dr. Jürgen Soltau