

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kirchentellinsfurter Straße-Ost“ in Kusterdingen

Stand: 18.03.1998

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA (Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO)

höchstens: wie im Plan eingetragen

Entsprechend der überbaubaren Fläche (Baufenster) ist die max. Grundfläche pro freistehender baulicher Einzelanlage (Hausform) 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 Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH). Anrechnungen gemäß § 21a BauNVO werden nicht vorgenommen. Die Grundfläche bezieht sich auf die Hausform des Gesamtbaukörpers.

Tiefgaragen (in diesem Fall Anlagen, die insgesamt unter ursprünglich gewachsenem Gelände liegen) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Anrechnung der Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche findet nicht statt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH) darf bei geneigtem Gelände bergseits am höchsten Punkt nicht mehr als 0,20 m über dem dazugehörigen, ursprünglichen Gelände liegen. Bei ebenem Gelände ist das entsprechende Maximalmaß 0,60 m. Bei Schwierigkeiten mit dem Entwässerungsanschluß sind Ausnahmen bezüglich der EFH zulässig. Der ursprüngliche Geländeverlauf darf dabei, außer bei eventuellen Angleichungen für Terrassen oder Einschnitten für UG-Belichtungen o.ä. nicht wesentlich verändert werden.

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die max. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 6 festgesetzt. In begründeten Fällen (s. Begründung zu diesem Bebauungsplan) können die angegebenen, höchstzulässigen Zahlen als Ausnahme überschritten werden. Diese 6 Wohnungen beziehen sich ausschließlich auf die Grundflächenangabe der Hausformen von 143 m². Eine Teilung dieser 143 m² in mehrere aneinandergereihte Wohngebäude ist daher nicht relevant.

2. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

3. **Stellung der Gebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind im Plan eingetragen. Nebengiebel sind zulässig, müssen aber dem Hauptgiebel in der Höhe eindeutig untergeordnet sein.

4. **Pflanzgebote/Pflanzerhaltung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebote sind entsprechend den groben Standortangaben zu verwirklichen (s. III. Hinweise 9.). Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. **Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 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 Verkehrsfläche 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.

Ausnahmen:

Bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse kann ein geringerer Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden.

6. **Böschungen/Stützmauern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Flächen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen 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.

7. **Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

Die zwischen den Baugrenzen (längs der öffentlichen Verkehrsflächen) und ihrer gedachten geradlinigen Verlängerung innerhalb des Grundstückes bis zur seitlichen Grenze und den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksflächen sind von Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, freizuhalten. Dies gilt nicht für Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Fahrradschuppen.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Hauptgebäude

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 3/4 der Gebäudelänge in durchgehender, waagerechter Anordnung vorhanden sein.

1.2 Dachform

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur Satteldächer zulässig. Winkelbauten sind innerhalb der eingetragenen Bauflächen zulässig, wenn die im Lageplan angegebene Firstrichtung für den Hauptbaukörper vorherrschend bleibt.

1.3 Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone

1.4 Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

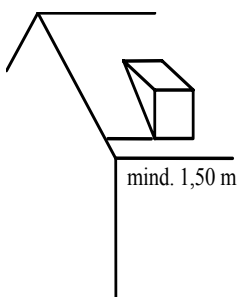
Zulässig sind Ton- oder Betondachsteine. Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun vorgeschrieben.

1.5 Dachaufbauten (Gauben) auf Satteldächern

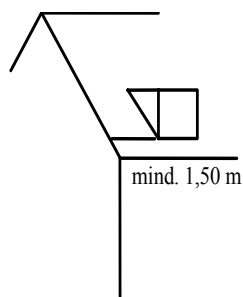
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Als Dachgauben sind zugelassen: SchlepPGAuben, Gauben mit ebenem Dachabschluß, Walmgauben, Giebelgauben

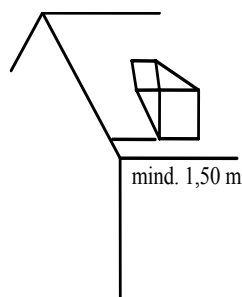
SATTELDACH



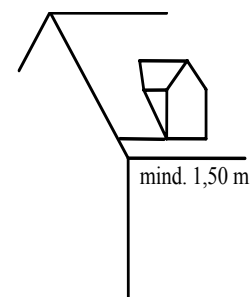
SCHLEPPGAUBE



GAUBE MIT EBENEM
DACHABSCHLUSS



WALMGAUBE



GIEBELGAUBE

2. Dachgauben dürfen nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.
3. Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmdauben und Giebelgauben 1,50 m nicht überschreiten.
4. Bei Schleppegauben kann die Dachneigung bis zu 0° (Gauben mit ebenem Dachabschluß) betragen; Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

2. **Äußere Gestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammenhängende großflächige, grelle Farbgebungen sind unzulässig. Balkone und Loggien müssen in die Fassade gestalterisch integriert werden (keine frei vorgehängten „Schubladebalkone“).

Traufen und Ortgänge sind in allgemein ortsüblicher Weise auszubilden (Traufe: angemessener Dachvorsprung mit vorgehängter halbrunder Rinne; Ortgang: angemessener Dachvorsprung mit Ortgangziegeln oder Zahnleiste).

3. **Garagen**

Für Garagen gilt:

3.1 **Bauart** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

nur massive Bauweise (Mauerwerk oder Beton, jeweils verputzt, oder Sichtbeton) zulässig.

3.2 **Dachform/Dachdeckung/Dachneigung (Garagen)** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform bei freistehenden Garagen sowie Material der Bedachung wie am Hauptbaukörper. Zusätzlich zulässig sind extensiv begrünte Dächer. Die Dachneigung bei freistehenden Garagen wird mit mind. 18° festgesetzt.

4. **Gedeckte Stellplätze (Carpports)** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Offene, gedeckte Stellplätze sind als Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Eventuelle Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckung wie bei Garagen. Ausnahmsweise sind verglaste Dächer zulässig.

5. **Herstellung von Stellplätzen und Garagen** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

- | | |
|---|-----------------|
| a) Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche: | 1,0 Stellplatz |
| b) Wohnungen von 41 bis 80 m ² Wohnfläche: | 1,5 Stellplätze |
| c) Wohnungen über 80 m ² Wohnfläche: | 2,0 Stellplätze |

Eine Reduzierung der unter b) und c) festgelegten Stellplatzzahlen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.

6. **Ausbildung der Hofflächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Hofbefestigungen, Garagenzufahrten o.ä. sind oberflächenwasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Ausnahme: bei Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen sind oberflächenwasserundurchlässige Beläge zu verwenden.

7. Ausbildung von Stellplatzflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

PKW-Stellplatzflächen dürfen nicht vollständig versiegelt sein. Es ist ein oberflächenwasserdurchlässiger Belag zu verwenden.

8. Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten oder sonst nicht genutzten Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.

9. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind 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 zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen wie Einfriedungen, Bepflanzungen freizuhalten.

10. Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Stabantennen 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.

III. Hinweise

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.
2. Es wird allgemein empfohlen, die durch Grundrißgestaltung und Materialwahl gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmimmissionen wahrzunehmen.
3. Zu jedem Baugesuch sollte ein Freianlagenentwurfplan 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 beigefügt werden.
4. Das beim Bauaushub anfallende Material sollte durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.

5. Vor Baumaßnahmen sollten Auskünfte über eventuelle Altlasten und die Beschaffenheit des Untergrundes bzw. über sonstige Umfeldvorgaben bei den zuständigen Behörden eingeholt werden. Es herrscht Knollenmergel vor.
6. 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.
7. Bei der äußeren Gestaltung der Baukörper ist darauf zu achten, daß großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement und Keramik vermieden werden.
8. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser sollte soweit wie möglich durch entsprechende Maßnahmen auf der Parzelle wieder zur Versickerung gebracht werden. Als alternative Lösung werden Regenwasserzisternen empfohlen.
9. Bei den Pflanzgeboten sollen einheimische Laubbäume wie Linde, Kastanie, Ahorn, Nußbaum, Esche, Spitzahorn und Baumhasel oder hochstämmige Obstbäume vorrangig angepflanzt werden.
10. Maschen- oder Spanndrahtzäune als Einfriedungen sollen eingegrünt werden.
11. Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der K 6903, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene K 6903 vorbelastet.
12. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) ausgeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), so ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

IV. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben. Es handelt sich hierbei um folgende „Alte Baulinien“:

- beidseitig der Kirchentellinsfurter Straße bis zur nördlichen Begrenzung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes
- beidseitig der Weinbergstraße
- nördliche Abzweigung für eine spätere Straße (beidseitig Baulinien) zwischen den Häusern Weinbergstraße 4 und 6 auf eine Tiefe von ca. 30 m.

Die genaue Lage und Verlauf der „Alten Baulinien“ können im Ortsbauplan bei der Gemeindeverwaltung -Ortsbauamt- in Kusterdingen eingesehen werden.

Aufgestellt:
Kusterdingen, den 23.03.1998

Müller
Bürgermeister