Schriftlicher Teil (Teil B)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lange Gasse“

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

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

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

- **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).

Bisherige Festsetzungen:
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes 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) BauGB und BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Pflegeheim, Seniorenwohnanlage, Mitarbeiterwohnungen

1.1.1.1 Zulässig sind:
- Seniorenwohnanlage
- stationäre Pflegezimmer
- Mitarbeiterwohnungen

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung–
Die max. Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) festgelegt. Es ist maximal die Geschossflächenzahl zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist definiert durch die Angabe zur max. Gebäudehöhe (GH) über festgelegter Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH).

Die Gebäudehöhe (beim Flachdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle des Gebäudes (höchste Stelle Attika).

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max) um bis zu 2,00 m mit technisch und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Treppenhäuser usw.) zulässig.

1.2.2 Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 23 (3) BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung-

Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen, Lichtschächte und Feuertreppen dürfen als Ausnahme auf einer maximalen Breite von 7,0m die überbaubaren Flächen um maximal 2,0m überschreiten. Eine Verbindung der untergeordneten Bauteile untereinander ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.3 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung-

Die in der Planzeichnung mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossfertigfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Höhen über Normalhöhennull).

Das Plangebiet wird in Teilbereiche unterteilt.
Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
o = offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung-

Tiefgaragen (TG) sind generell zulässig.
Die Zu- und Ausfahrten zu einer Tiefgarage (TG) sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.
Garagen sind ausschließlich als Carports (überdachte Stellplätze; mindestens eine geöffnete Umfassungswand) in den dafür vorgesehenen Flächen für Carports (Cp) zulässig.

Bei Carports dürfen eventuelle seitliche Wandsysteme erst 2,50 m hinter der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Durchsichtige Wandsysteme sind im direkten Anschluss an die Verkehrsfläche möglich; dasselbe gilt für Stützen, wenn die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.
Das Dach darf bis auf 0,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen.
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Versorgungsfläche (§ 9 (1) 12 und §9 (6) BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung-

Zweckbestimmung: Elektrizität

1.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung-

1.7.1 Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Hausgarten
Die gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

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

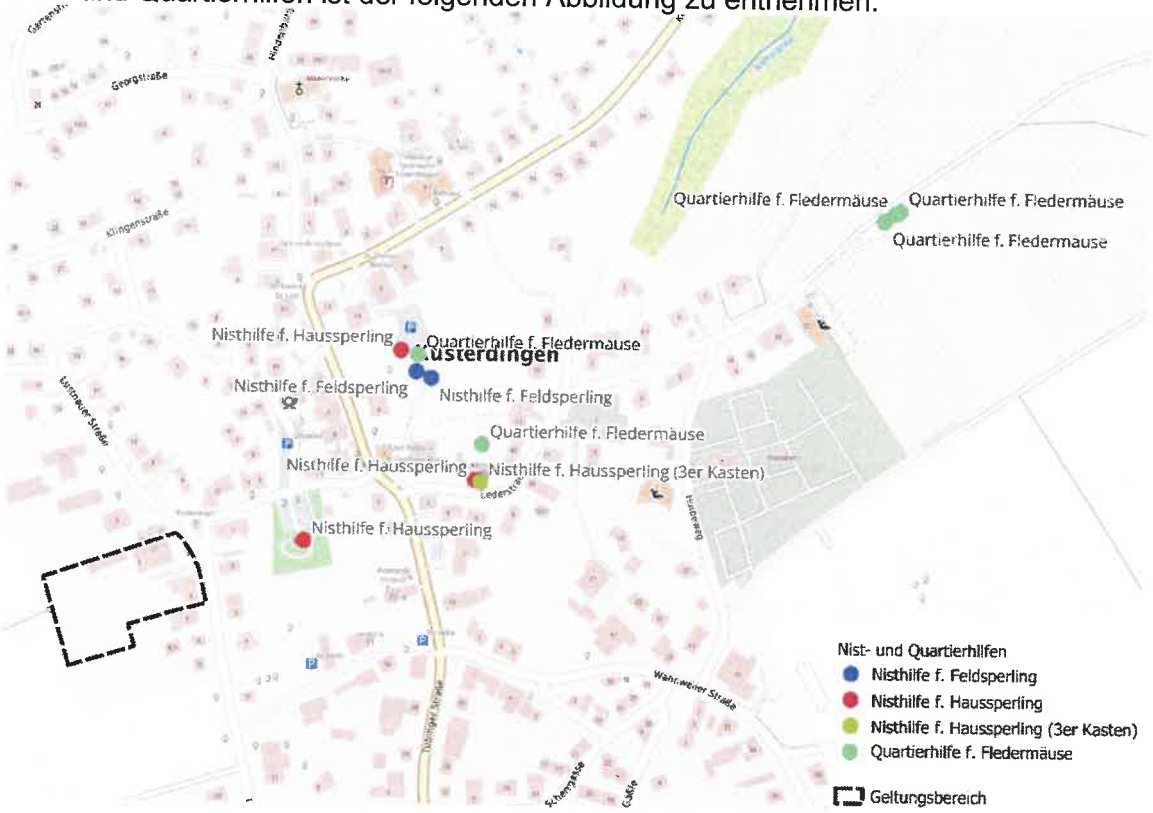
Maßnahme 1 - Beschränkung der Beleuchtung
Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitestgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten.
Die Beleuchtung ist mit einer bedarfsgerechten Steuerung und Abschaltung in den Morgenstunden auszustatten. Die Beleuchtungsstärke ist angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Ein-dringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warm-weiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Maßnahme 2 - Vogelkollisionsschutz
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. PV-Anlagen sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts.) (weitere Angaben siehe Umweltbericht)

Maßnahme 3 –Anbringen von Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse
Vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahme) nach § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind vor dem Abriss der Gebäude und dem Fällen der Bäume im räumlichen Umfeld Quartier- und Nisthilfen anzubringen. (weitere Angaben siehe Umweltbericht)
Die Reinigung und Wartung der Quartier- und Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Hinweis:
Die vorgezogene Ersatzmaßnahme wurde bereits 2019 umgesetzt. Die Verortung der Nist- und Quartierhilfen ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Maßnahme 4 - Nist- und Quartierhilfen an Gebäuden
Zur dauerhaften Sicherung des Fortbestandes geeigneter Nist- und Quartierplätze für gebäudenutzende Vogel- und Fledermausarten sind an den neuen Gebäuden mindestens 10 geeignete Niststeine in der Fassade oder nutzbare Spalten und Hohlräume an der Traufe oder unter den Abdeckprofilen von Dachabschlüssen anzubringen.
Die Nist- und Quartierhilfen sind an den warmen, windstillen, wetterabgewandten Fassaden anzubringen. Die Nist- und Quartierhilfen sollen nicht dauerhaft der prallen Sonne ausgesetzt sein und sie sollen an unterschiedlichen Hausseiten angebracht werden. Eine direkte Beleuchtung insbesondere der Quartierhilfen für Fledermäuse ist zu vermeiden. Sie sollen für spaltenbewohnende Fledermausarten geeignet sein.
Für den Turmfalken ist eine Nisthilfe in 6 bis 8 m Höhe an einem dem Außenbereich zugewandten frei anfliegbaren Gebäudeteil anzubringen. Die Nist- und Quartierhilfen von gebäudenutzenden Vogel- und Fledermausarten sind an den wetterabgewandten und nicht zu stark besonnten Fassaden anzubringen. Weitere Informationen und Anwendungsbeispiele des Landkreises Tübingen finden sich unter: www.artenschutz-am-haus.de.

Maßnahme 5 – Schutzmaßnahmen private Grünfläche
Vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahme) nach § 44 BNatSchG
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung-

Auf den bisher ackerbaulich genutzten Teilflächen der Flurstücke 1285, 1287/2, 1288, 1289 und 1292 ist ein Vorkommen der streng geschützten Spelz-Trespe (Bromus grossus) nicht ausgeschlossen. Um ein Vorkommen oder die Absenz der Art sicher nachweisen zu können sind vor der Beanspruchung der Fläche Untersuchungen im Juni/Juli vor der Getreideernte notwendig. Bis zum Abschluss der Untersuchungen ist die bisherige Bewirtschaftung beizubehalten, eine Beanspruchung durch Baumaßnahmen ist bis dahin nicht möglich. Wird durch die Untersuchungen ein Vorkommen nachgewiesen, ist als vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme Saatgut aus den vorkommenden Beständen zu ernten und im Herbst des gleichen Jahres wieder auszusäen. Die Aussaat hat auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche (M5) zu erfolgen; die Größe der Ansaatfläche beträgt 80 m². Die Fläche ist im Herbst zu grubbern, anschließend hat die Ansaat einer niedrigwüchsigen Blühstreifenmischung, welcher das Saatgut der Spelz-Trespe und eines Wintergetreides (z.B. Gerste) als Stützfrucht beigemischt wird, zu erfolgen. Der Aufwuchs der Blühmischung, der Spelz-Trespe und des Wintergetreides ist im Herbst stehen zu lassen. Somit wird eine natürliche Aussaat gefördert. Die Fläche ist alle zwei Jahre im Herbst zu grubbern. Auf der Fläche ist kein Herbizid- und Düngeeinsatz vorzunehmen. Eine Mahd der Fläche ist ausgeschlossen.

1.9 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen
Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen
(§ 9 Abs. (1a) BauGB i. V. m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Die folgende externe Ausgleichsmaßnahme E1 dient dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs und wird dem Baugrundstück als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

1.9.1 Planexterne Ausgleichsmaßnahme E1
Der schutzgutübergreifende, planexterne Ausgleich wird durch die Maßnahme K.11 des Ökokontos der Gemeinde Kusterdingen kompensiert. Die Maßnahme beinhaltet die Ausweisung von Waldrefugien und Habitatbaumgruppen.
Eine genauere Beschreibung findet sich im Maßnahmenblatt in Anhang 2 des Umweltberichtes. Der Tabelle 8 des Umweltberichtes ist der aktuelle Stand der Ökopunkte der Maßnahme K.11 zu entnehmen.

1.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)
Da die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht gegeben ist, ist das Wasser der abflusswirksamen Flächen über eine Rückhaltung in den Mischwasserkanal einzuleiten. Zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers der abflusswirksamen Flächen wird der Bau von ökologischen Entwässerungssystemen vorgeschrieben: Auf dem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Retentionsvolumen vorzusehen (pro 100 m² abflusswirksame Fläche ein Rückhaltevolumen von 2 m³ bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s, Berechnungsgrundlage ist die DIN 1986-100 in der jeweils gültigen Fassung). Wird der Nachweis einer gleichwertigen Alternative erbracht, können andere Rückhalteanlagen zugelassen werden.

Es gilt entsprechend die Abwassersatzung der Gemeinde Kusterdingen in der jeweils gültigen Fassung.

1.11 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

1.11.1 (§ 9 (1) 24 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung-

Das auf der Fläche gemäß Ziff. 1.14 zugelassene Carport ist mit nach Westen und Süden geschlossenen Seitenwänden auszuführen.

1.11.2 Tiefgaragen (Tor, Tiefgaragenrampe) sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung einzubauen und zu betreiben. Die Anlagen und Vorkehrungen (insb. Torantrieb, Öffnungsmechanismus) sind gemäß dem Stand der TA Lärm mit Anlagen und Vorkehrungen zur Vermeidung von Schallimmissionen vorzusehen.

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

Pflanzgebot 1: Dachbegrünung
Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche bis 5° Dachneigung sind, ausgenommen technischer Dachaufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die begrünte Dachfläche muss dabei mind. 75 % der gesamten Dachfläche entsprechen. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 10 cm. Für die Dachbegrünung sind niederwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser zu verwenden. Aus Gründen der Klimaanpassung, der positiven Wirkung für Gebäudeklima und Kühlung der Solarpaneele und der positiven Wirkung für den Wasserhaushalt und die Biodiversität, wird die Dachbegrünung auch auf Dächern mit PV-Anlagen empfohlen. Die Dachbegrünung ist daher mit der PV-Anlage zu kombinieren.

1.13 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung–
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür vorgesehenen überbaubaren Flächen (NA) zulässig.
Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen überbaubaren Flächen (NA) zulässig.
Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen überbaubaren Flächen (Cp) zulässig.

2. Hinweise

2.1 Um das Ortsbild nicht zu sehr zu beeinträchtigen, sollten Mehrfachantennen auf oder an den Gebäuden bei der Planung als Gemeinschaftsantennen vorgesehen werden.

2.2 Maschen- oder Spanndrahtzäune als Einfriedungen sollten eingegrünt werden.

2.3 Denkmalschutz

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 Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) oder die Gemeinde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

2.4 Artenschutz

Es wird auf den Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen (Menz Umweltplanung, 28.11.2018). Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen sind zu beachten.
Die „Maßnahme 1 – Gehölzfällungen und Gebäudeabriss außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen“ des Umweltberichts mit Grünordnungsplan sieht für den Fledermausschutz notwendige Gehölzfällungen und den Abriss der Gebäude prinzipiell im Zeitraum 1. November bis 28. Februar bei Frosttemperaturen und, soweit ein Abriss bzw. Fällungen nicht bei starkem Forst möglich ist, unter ökologischer Baubegleitung vor (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
Hinweis: Die Abrissarbeiten haben bereits 2019 und die Baumfällungen 2023 stattgefunden. Im Vorhinein zu den Baumfällarbeiten fand eine Baumkontrolle durch das Büro menz umweltplanung am 15.02.2023 statt. Eine Anwesenheit von Fledermäusen konnte nicht festgestellt werden. Baumhöhlen, welche als Tagesverstecke dienen können, wurden verschlossen. Rindenspalten wurden geöffnet, damit diese nicht mehr nutzbar sind. Die Fällungen konnten somit mit der Bedingung, dass diese bis zum 28.02.2023 abgeschlossen sind, bereits durchgeführt werden.

2.5 Landwirtschaft

Im Umfeld des Plangebietes gibt es landwirtschaftliche Hofstellen, von denen Geruchsemmissionen ausgehen können.
Die Geruchsimmissionen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden in einem Gutachten ermittelt. Auf dieser Grundlage ist im Plangebiet von keinen unzumutbaren Geruchsimmissionen auszugehen. Der zur Beurteilung angesetzte Immissionswert von 15 % wird im Plangebiet eingehalten. Zeitweise werden landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein, die zu Belästigungen führen können, auch wenn der Immissionswert der TA Luft unterschritten ist.
Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen, wie sie zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorlagen, sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für
Lärmimmissionen, die kurzzeitig bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

2.6 Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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.
Ein ingenieurgeologisches Gutachten vom 19.04.2022 liegt als Anlage 6 der Begründung vor.

2.7 Schallschutz

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Bei der Planung von Tiefgaragen sind die Entstehung von impulshaltigen Geräuschen zu vermeiden (insb. Antrieb des Garagentors, zu überfahrende Regenrinnen) und die Dauer von nutzungsbezogenen Verkehrsgeräuschen zu beschränken (insb. Funksteuerung, Endposition des Tores).

2.8 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.
Die für die Erdarbeiten zu beachtenden Konsistenzen sind nach DIN 19682-5 geregelt.

Aus dem Umweltbericht mit Grünordnungsplan wird auf die „Maßnahme 6 – Schonender Umgang mit Böden“ verwiesen:
Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschieben 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. Ein Befahren der Bodenlager ist zu unterlassen. Der Oberboden ist für die Anlage von Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden.
Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Umlagerungen des Bodens bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz) sowie Befahren/Bodenarbeiten bei nassen bis sehr nassen Bodenverhältnissen (breiige bis zähflüssige Konsistenz). Bei sehr feuchten Bodenverhältnissen (weiche Konsistenz) ist das Befahren/Arbeiten nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.
Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Lange Gasse“

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

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

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 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Festsetzungen:
Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. **Dachform** (§ 74 (1) LBO)
   Es sind nur Flachdächer zulässig.

2. **Dachdeckung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
   Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie vorgeschrieben und mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

   Flachdächer sind extensiv zu begrünen. (siehe Pflanzgebot 1)

   Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

3. **Äußere Gestaltung**
   Grelle und reflektierende Farbgebung ist unzulässig. Kollektoren zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

4. **Abgrabungen, Stützmauern** (§74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
   Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Infolge von Abgrabungen notwendige Stützmauern sind grenzständig zulässig.

5. **Ausbildung von Stellplatzflächen** (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)
Bei PKW-Stellplatzflächen dürfen nur oberflächenwasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

6. **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.

7. **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Pro Gebäude ist eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von bis zu 3 m² zulässig.

8. **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften *„Lange Gasse“* verstößt.

Reutlingen, den 24.04.2024

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

Kusterdingen, den 24.04.2024

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister

GEMEINDE KUSTERDINGEN · LANDKR. TÜBINGEN ·

Verfahrensvermerke

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lange Gasse“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Lange Gasse“

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Aufstellungsbeschluss	10.04.2019
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	12.04.2019
- Einsichtnahme / Erörterung	23.04.2019 – 23.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	23.04.2019 – 23.05.2019
Auslegungsbeschluss	14.12.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	16.12.2022
- Öffentliche Auslegung	02.01.2023 – 03.02.2023
1. Erneuter Entwurfsbeschluss	20.12.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	12.01.2024
- Öffentliche Auslegung	15.01.2025 – 15.02.2024
2. Erneuter Entwurfsbeschluss	20.03.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	22.03.2024
- Öffentliche Auslegung	02.04.2024 -12.04.2024
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	24.04.2024

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Tübingen mit Erlass Nr. AZ: 41.1-0217/24-BLP abgeschlossen

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

Kusterdingen, den 25.04.2024

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung 26.07.2024

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Kusterdingen, den 26.07.2024

Bürgermeister