GEMEINDE KUSTERDINGEN
KREIS TÜBINGEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 S. 519)
4. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981

Textteil
zum
Bebauungsplan Untere Wolfsgrube in Kusterdingen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1. Bauliche Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BBauG)

1.11 Art der baulichen Nutzung

WA (allg. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) z.B. Gewächshäuser, Unterkünfte für Kleintierhaltung bis zu einer Baumasse von 15 m^3 ist zulässig. Sie dürfen jedoch, mit Ausnahme von Müllboxen, nicht in den Vorgartenflächen errichtet werden.

1.12 Maß der baulichen Nutzung

höchstens: wie im Plan eingezeichnet und begrenzt durch die Baugrenzen. Pro Hauseinheit sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.13 Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2 Bauweise
(§ 22 BauNVO und § 4 Abs. 4 BauNVO)

o = offene Bauweise, zwingende Vorschriften für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen), sind im Plan eingetragen.

1.3 Stellung der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Firstrichtungen der Hauptbaukörper sind im Plan eingetragen.

1.4 Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

In Sichtfeldern bzw. Sichtdreiecken dürfen Anpflanzungen und Einfriedungen oder sonst sichtbehindernde Anlagen eine Höhe von 0,70 m über zugehöriger öffentlicher Verkehrsfläche nicht überschreiten.

1.5 Pflanzgebote, Erhaltung des Baumbestandes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebote (heimische Laubbäume) sind entsprechend den pauschalen Standortangaben zu verwirklichen. Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten. Bestehende Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten.

1.6 Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Garagen sind in einem Zufahrtsabstand von 5,00 m gerechnet zur zugehörigen öffentl. Verkehrsfläche anzulegen. Bei überdeckten Stellplätzen beträgt dieser Abstand 1,00 m.

1.7 Böschungen, Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke, Fundamente und Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken zulässig. Wesentliche Böschungen sind im Plan eingetragen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§ 73 LBO)

2.1 Hauptgebäude

2.11 Höhenlage der Gebäude
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (EFH) sowie die zulässigen Geländebewegungen werden für jedes Vorhaben von der Baurechtsbehörde festgelegt. Dabei darf die am stärksten dem bergseitigem Gelände zugewandten EFH-Ebenen-Seite oder -Ecke am zugehörigen Hausgrund nicht mehr als 0,60 m über diesem Gelände liegen. Die Geländeoberfläche ist dabei als interpolierte Ebene zu verstehen. Muldenauffüllungen sind entsprechend zu berücksichtigen.

2.12 Dachform
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Hauptdächer sind nur als Satteldächer zulässig. Die Dachhaut, als evtl. senkrechte Verkleidung, darf höchstens bis Oberkante der Erdgeschoßfenster herabgezogen werden.

2.13 Dachneigung
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Die Dachneigungen der Hauptbaukörper sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

2.14 Gebäudehöhe
(§ 73 Abs. 1/7 LBO)

Bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,80 m von Oberkante festgesetzten Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, ebenfalls gerechnet von festgesetzter Erdgeschoßfußboden-Oberkante. Die vorgenannten max. Gebäudehöhen sind bei Dachrücksprüngen auf mind. 40 % der jeweiligen Traufseite einzuhalten.

2.15 Dachdeckung
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Nicht zulässig sind gewellte, großflächige Plattenmaterialien u. Metalleindeckungen.

2.16 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

1. auf Satteldächern dürfen Dachgauben und Einschnitte insgesamt nicht länger als die halbe Dachlänge sein. Dabei dürfen sie nicht mehr als 1,20 m an die Giebelwände herangeführt werden.

2. Dachgauben dürfen senkrecht gemessen von Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten nicht höher als 1,20 m sein.

3. Der Abstand der Dachgauben und Einschnitte muß von der traufseitigen Gebäudewand mind. 0,80 m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

4. Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

5. Der Ansatz der Dachgauben oder Einschnitte darf erst nach 1/3 der Sparrenlängen, gemessen ab dem First, beginnen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

2.2 Garagen + Stellplätze

2.21 Bauart
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Garagen
nur massive Bauweise (Mauerwerk oder Beton jeweils verputzt) zulässig, bei überdachten Stellplätzen zusätzl. Holzkonstrukt. bei geneigter Bedachung gleiches Deckmaterial wie am Hauptbaukörper.

2.22 Dachdeckung/Dachneigung
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Die Dachneigung freistehender Garagen haben sich zwischen ca. 18 ^{o} und ca. 20 ^{o} zu bewegen, bei Grenzbau First senkrecht zur zugehörigen Grenzlinie.

Für die Pkw-Stellplätze bzw. für die Garagenzufahrten sind Rasengittersteine oder andere, ähnliche, wasserdurchlässige Befestigungen evtl. mit Durchgrünung vorzusehen.

2.3 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Grelle, großflächige Farbgebungen sind unzulässig. Die Fassadenfarben haben sich in hellen und warmen Tönen, etwa entsprechend einer Erdfarbenskala zu bewegen.
Ebenso sind großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Glas, Glasbausteinen oder Keramik unzulässig.

Balkone und Loggien müssen in die Fassade gestalterisch einwandfrei integriert werden (keine Schubladenbalkone!). Die Balkon- und Loggienbreite darf 30% der dazugehörigen Fassadenbreite nicht überschreiten.

Die Verwendung von bitum. Belägen als Hofbefestigung ist unzulässig.

Grundstückszufahrten über die öffentlichen Verkehrsgrünflächen an der Liststraße sind in Rasengittersteinen auszuführen.

2.4 Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen (§ 73 Abs. 1/5 LBO)

Die nicht überbauten oder nicht als Hofraum, Zufahrt oder Stellplatz dienenden Flächen sind als Rasenflächen, als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Zugelassen sind:

a) Senkrechte Holzlattenzäune bis max. 1,00 m über Gelände.

b) Hecken von standortgerechten Sträuchern oder Gehölzen (evtl. in Verbindung mit Drahtzäunen, max. Höhe 1,00 m) bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände. Wenn diese Einfriedungen unmittelbar an öffentl. Verkehrsflächen oder an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, haben sie in ausgewachsenem Zustand einen Abstand von mind. 0,50 m von diesen Flächenbegrenzungen einzuhalten.

c) Mauern und Palisaden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,25 m zugelassen. Ansonsten sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stützmauern bis zu einer Sichthöhe von 0,50 m zulässig.

2.6 Leitungen und Antennen

Stark- und Schwachstromleitungen sind zu verkabeln.

Pro Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne und zwar auf dem Dach zulässig. Trägerbauwerke (freistehend oder am Haus angebracht) für Funkanlagen sind unzulässig. Antennen oder Trägerbauwerke auf Nebengebäuden sind unzulässig.

3. HINWEISE: Im Bebauungsplan sind die Flächen eingetragen, die im Rahmen einer Verkehrsverlangsamung mit Pflasterungen versehen werden soll en.

Bei Grenzgaragen sollte vor Erstellung Einigkeit mit dem betroffenen Nachbarn über dessen Garagenstandort und eine anzustrebende gemeinsame Gestaltung der Garagen erzielt werden.

Gefertigt:

Kusterdingen, den 02.Juli.1987.....

GEMEINDE KUSTERDINGEN · LANDKREIS TÜBINGEN ·

Lumpp
stellv. Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO KRISCH + PARTNER
STADTPLANER SRL + FREIE ARCHITEKTEN BDA

REUTLINGER STRASSE 2
7400 TÜBINGEN 1