Gemeinde Kusterdingen

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Gemeinde
KUSTERDINGEN

Löhlen Süd

vom 15.07.2025

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
3 Anhang zum Bebauungsplan
4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
5 Geltungsbereich
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise
D Verfahrensvermerke
E Anhang

baldauf

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung** vom 15.07.2025
- **Umweltbericht**, König+Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, 15.05.2024, redaktionell geändert am 15.07.2025.
- **Artenschutzrechtliche Untersuchung**, HPC AG, Rottenburg a. N., 01.08.2023.
- **Schutz- und Sicherheitshinweise** bei Maßnahmen im Bereich von Anlagen des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung, Hrsg. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart, Stand 05/2023.

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

A1.1 GE - Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Lagerhäuser und Lagerplätze soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Kraftfahrzeughandel.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Weitere Einzelhandelsbetriebe nur unter den in **Ziffer A1.2** genannten Voraussetzungen.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- selbständige Lagerhäuser,
- selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Erotikbetriebe (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen),
- Eventeinrichtungen / Event-Center wie z. B. Einrichtungen für Großveranstaltungen,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung als Hauptnutzung; Werbeanlagen die nicht auf die Stätte der Leistung verweisen,
- Einzelhandelsbetriebe außer den in **Ziffer A1.2** genannten.

A1.2 Handwerker- und Dienstleisterprivileg

Verkaufsflächen für Handwerks- und Dienstleisterbetriebe sowie für Betriebe des produzierenden / verarbeitenden Gewerbes für am Betriebsstandort **selbst produzierte Waren** oder bei Handwerks- und Dienstleisterbetrieben in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit des Betriebes stehende **eingekaufte Waren**, können wie folgt **ausnahmsweise** auf einer deutlich untergeordneten Fläche zugelassen werden.

Als untergeordnet gelten max. **10 %** der geplanten / realisierten Geschossfläche gem. § 20 BauNVO, höchstens jedoch **200 m²**. Eine **Überschreitung** kann **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn dies für die **Ausführung des Handwerks oder der Dienstleistung notwendig ist**. Im Rahmen der Genehmigung ist immer ein **gutachterlicher Nachweis** zu erbringen, dass **keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche** und die **wohnortnahe Versorgung** zu erwarten sind.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

A2.1 Grundflächenzahl

Die gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone festgesetzte Grundflächenzahl gilt als **Obergrenze**.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Maximale Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe (GH_{max})** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH) / Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)** entsprechend den Planeinschrieben und wird am höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die in der Mitte der Gebäudefassade des jeweiligen Vorhabens gemessene Straßenhöhe der Erschließungsstraße.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)** darf nicht überschritten werden. Eine Herabsenkung der **EFH** ist zulässig. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich dann auf den herabgesetzten Wert.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als **Obergrenze** festgesetzt.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

o **offene Bauweise.**

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Darüber hinaus gilt:

A4.1 Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **zulässig**, sofern sie einen Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten

Überdachte Stellplätze (allseitig offen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig soweit die Dachfläche vollflächig mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie belegt werden.

Garagen sind im gesamten Plangebiet **nicht zulässig**.

A4.2 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind **Gebäude als Nebenanlage innerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche **zulässig**.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Straßenverkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A5.2 Öffentlicher Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A5.3 Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Öffentliche Verkehrsgrünflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung **„Müllbehälterstandort“** sind Standorte für Müllbehälter zulässig.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen **Zweckbestimmung „Elektrizität“** sind Trafostationen- / Umspannstationen o.ä. zulässig.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung **„Löschwasser“** ist ein **unterirdischer** Löschwasserbehälter zulässig.

A7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A7.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung **„Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“**.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Die mit FNL gekennzeichnete Fläche ist als **Wiese** anzulegen und durch **zweimalige Mahd pro Jahr** mit Abtransport des Mähguts zu pflegen. Auf **Düngung** ist zu **verzichten**.

Für die Ansaat ist **zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut** aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Als Saatgutmischung eignet sich beispielsweise die Mischung 01 „Blumenwiese“ der Fa. Rieger-Hofmann o.ä. Ein 4 m breiter Streifen entlang des westlichen Rands der FNL-Fläche ist als **freiwachsende Hecke** aus **standortheimischen Bäumen und Sträuchern** anzulegen und extensiv zu pflegen.

A8.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers der abflusswirksamen Flächen wird der Bau von 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 pro 100 m²** pro **abflusswirksame Fläche**, Berechnungsgrundlage ist die DIN 1986-100 in der jeweils gültigen Fassung).

Wird der Nachweis einer gleichwertigen Alternative erbracht, können andere Rückhalteanlagen (z. B. Wasserspeichervolumen Dachbegrünung) zugelassen werden.

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

A8.3 Dachbegrünung

Flach- und flachgeneigte Dächer (< 15°) sind mit einer mindestens **15 cm** dicken **Substratschicht** anzulegen und mit **gebietsheimischen** Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft und flächendeckend, mit Ausnahme von haustechnischen Anlagen und des Dachrandes (Attika), zu begrünen.

A8.4 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur **insekten- und fledermausverträgliche** Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig. Auf die Regelungen des § 21 Abs. 3 NatSchG sowie die Hinweise unter C4 wird besonders hingewiesen.

A8.5 Oberflächenbeläge

Gewerblich genutzte Flächen (z.B. Lade- und Umschlagsstationen) sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das anfallende Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Der Oberflächenbelag ausschließlich als KFZ-Stellplatz genutzter Flächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **zugunsten** der **Gemeinde Kusterdingen** und den **Ver- und Entsorgungsträgern** zu belasten. Auf die Hinweise zum Bebauungsplan unter Buchstabe C dieses Textteils wird besonders hingewiesen.

A10 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens **75 %** mit **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** (Photovoltaik / Solarthermie) zu belegen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung (siehe Ziffer A8.3) bleiben hiervon unberührt.

Die Vorschriften des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg bleiben unberührt.

A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A11.1 Pflanzverpflichtung

Die als Pflanzverpflichtung (pz 1 – pz 4) festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den allgemeinen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen. Es sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen (siehe Pflanzliste im Anhang).

Der Hinweis C10 ist zu beachten.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **18 cm** zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu **3,0 m** in alle Richtungen **verschoben** werden.

Die eingetragenen Pflanzstandorte in der pz2-Fläche am südlichen Gebietsrand sind mit Arten zu bepflanzen, deren Endwuchshöhe nicht mehr als 9,0 m beträgt.

Innerhalb des **Schutzstreifens** der 110-kV-Leitung sind **keine Bäume** zulässig. Baumkronen dürfen nicht in den Schutzstreifen hineinwachsen.

Innerhalb des Schutzstreifens der BN 1100-Leitung sind Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig. Das Anlegen von Feldhecken ist unzulässig.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Randeingrünung

Die mit pz2 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind vollflächig mit **Sträuchern** entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen (**1 Strauch / 1,5 m²**, Arten gemäß Pflanzenliste) und als freiwachsende Hecken extensiv zu pflegen. An den dargestellten Standorten sind Bäume zu ergänzen (pz1).

Durch die Pflege und Gehölzauswahl ist sicherzustellen, dass die Gehölze im **Schutzstreifen** der 110 kV-Stromleitung von den **Leiterseilen** stets einen **Mindestabstand von 5 m** haben. Die **Endwuchshöhe** von Bäumen am äußeren **Rand der Schutzstreifen** darf eine Höhe von **12,0 m** nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.

Innerhalb des Schutzstreifens der BN 1100-Leitung sind Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig. Das Anlegen von Feldhecken ist unzulässig.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht räumlich verortet)

Die unbebauten und nicht als Erschließungs- oder Lagerflächen genutzten Bereiche der bebaubaren Grundstücke sind als **Grünflächen** anzulegen. **Mindestens 20 %** der Grundstücksflächen sind **zu begrünen**. Die Grünflächen sollen möglichst **naturnah** und **insektenfreundlich** gestaltet und **extensiv gepflegt** werden. **Schotter**- oder **kiesbedeckte Beetflächen** sind **nicht zulässig**.

Pro angefangenen **500 m²** Grundstücksfläche ist **ein standortgerechter Laubbaum** gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **18 cm** zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Baumpflanzungen gemäß **Pflanzzwang 1** werden **angerechnet**.

Innerhalb des Schutzstreifens der BN 1100-Leitung sind Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig. Das Anlegen von Feldhecken ist unzulässig.

Pflanzzwang 4 (pz 4) – Fassadenbegrünung (nicht räumlich verortet)

Mindestens **drei Wand- und Fassadenseiten** sind zu jeweils mindestens **50 %** der Fassadenfläche durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Als Richtwert gilt **eine Pflanze pro 5 lfm Fassadenlänge**. Der durchwurzelbare **Bodenraum** der Pflanzquartiere muss mindestens **1,0 m³** betragen.

Bei zwingenden betrieblichen Gründen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen sind, kann die Fläche reduziert werden. Die entfallende Fassadenbegrünung auf einer Seite ist dann an einer anderen Fassadenseite entsprechend auszugleichen.

A12 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Den **Eingriffen in Natur und Landschaft** auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Flächen und Maßnahmen zum **Ausgleich** im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Art der Maßnahme	Maßnahme	Zuordnung zu Grundstück
Ausgleich/Ersatz planextern	Externe Maßnahme **„Ökokonto Maßnahme K.11“** gem. Umweltbericht.	Davon werden **xx** % den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

A13 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die **Höhenlage des Geländes** (natürliches Gelände, Verkehrs- und Hofflächen etc.) des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichs darf einen Wert von **430,50 Metern über Normalhöhennull** nicht überschreiten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachneigung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von **0° bis 15°** entsprechend Planeinschrieb.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den **Gebäudefassaden** (unselbständige Werbeanlagen) und als **freistehende Werbeanlagen** (selbständige Werbeanlagen) zulässig.

Je Grundstück ist **eine selbständige Werbeanlage** (z.B. Pylon, Fahnenmast) mit einer **Gesamthöhe** von maximal **7,0 m** und einer **Gesamtbreite** von **2,5 m** zulässig. Der **Abstand** dieser Anlagen von der **öffentlichen Verkehrsfläche** darf **2,5 m** nicht unterschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig. Sie dürfen in der Höhe nicht über die Attika der jeweiligen Fassadenseite hinausragen. **Je Fassadenseite** ist maximal **eine Werbeanlage** in Form eines Schriftzugs und in Form eines Firmenlogos zulässig.

Zulässig sind Schriftzüge bis zu einer **Buchstabenhöhe** von **max. 1,0 m**. Die **Länge** des Werbeschriftzuges darf **max. 5,0 m** betragen.

Die Werbefläche des **Firmenlogos** darf **2,0 m²** nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind in **Richtung** Lustnauer Straße, Teichäcker oder den neuen Planstraßen auszurichten.

Grundsätzlich **unzulässig** sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,
- Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Videowände,
- Werbeanlagen auf den Dächern,
- Werbeanlagen an den Südfassaden / in Richtung Süden (zur freien Landschaft).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als **lebende Einfriedungen** oder als Zäune in Verbindung mit Bepflanzung zulässig. Sie sind **1,0 m** von der **Hinterkante Bordstein** zurückzusetzen und bis zu einer **maximalen Höhe von 2, 0 m** über geplantem Gelände zulässig. Die Verwendung von Elektrozäunen oder Stacheldraht ist nicht zulässig.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Retentionsvolumen: 2 m³ pro 100 m² abflusswirksame Fläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,1 l/s pro 100 m² abflusswirksame Fläche

Wird der Nachweis einer gleichwertigen Alternative erbracht, können andere Rückhalteanlagen (z. B. Wasserspeichervolumen Dachbegrünung) zugelassen werden.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Abwassersatzung der Gemeinde Kusterdingen

Es wird auf die Satzung über öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) der Gemeinde Kusterdingen hingewiesen.

C4 Außenbeleuchtung

Nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand entspricht eine insektenfreundliche Beleuchtung den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur im notwendigen Umfang und notwendiger Intensität.
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) ausstrahlen.
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich.
- Einsatz von Leuchten mit Zeit- oder Sensoren-gesteuerten Abschaltungsvorrichtungen oder Dimm-Funktion.
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren.
- Verwendung von Leuchten, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen.
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten.
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen.
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
  Quelle: Landratsamt Tübingen / Untere Naturschutzbehörde, 22.03.2021

C5 Vermeidung von Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte (https://vogel-glas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoeko-logie/vogelanprall-an-glasflaechen).

C6 Verbot von Schottergärten

Auf die Regelungen des § 21a NatSchG wird verwiesen. Eine Schotterung zur Gestaltung von privaten Gärten ist grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig.

C7 Extensive Bewirtschaftung der Grünflächen

Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind möglichst extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, 1 bis 2-malige Mahd pro Jahr, wenn möglich Abräumen des Mähguts).

C8 Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

C9 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm und Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Arietenkalk-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch 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) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C10 Stromversorgung

Für die überörtliche Stromversorgung befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der

Netze BW. Innerhalb des Schutzstreifens / der mit Leitungsrechten bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in **beschränkter** Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Folgende Hinweise sind besonders zu berücksichtigen:

- Die maximale Fahrzeughöhe einschließlich Aufbauten / Antennen darf im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung 5,0 m nicht überschreiten.
- Bauvorhaben (hierzu zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.) und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungsachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. Die Mindestabstände von 110-kV-Leitungen sind unterschiedliche bemessen; Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.
- Die Veränderung des bisherigen Geländeniveaus innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung ist mit der Netze BW abzustimmen.
- Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z. B. Erdgas, Dieseltanks etc.) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.
- Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifens dürfen eine Höhe von 12 m nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.
- Bei der Planung von Verkehrsflächen wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.
  Es wird darauf hingewiesen, dass der Mindestabstand von 3 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu den Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung wird ein Sicherheitsabstand von 4 m empfohlen. Auf die Regelungen der VDE 0105 wird verwiesen.
- Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag als auch das Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern nur in Abstimmung mit der Netze BW zulässig.
- Die Lagerung, Bereitstellung und Verarbeitung entzündbarer Stoffe / Gemische / Materialien (vgl. GHS) im Schutzstreifen, auch während der Bauzeit, ist nur in Kleinmenden (vgl. TRGS 510) zulässig.
- Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür wird keine Haftung der Netze BW übernommen.
- Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitige mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten mit dem Auftragszentrum-Süd-HS, Tel.: 07461 709-607, E-Mail: Auftragszentrum-Sued-HS@netze-bw.de mindesten drei Wochen vorher mitzuteilen.

- Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist vorher mit der Netze BW abzustimmen.
- Die maximale Höhe für Baugeräte innerhalb des Schutzstreifens beträgt 5 m. Diese Höhe darf nicht überschritten werden. Für die Bodenabtragung ist der Einsatz eines Baggers nicht, lediglich der Einsatz einer Laderaupe erlaubt, wobei die vorgenannten max. Höhe stets eingehalten werden muss.
- Das Be- und Entladen von Lastkraftwagen (insbesondere das Entleeren der Lademulde) sowie der Einsatz von Baggergeräten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich.

Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, ist mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit der Netze BW aufzunehmen. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als pdf-Datei oder dxf-/dwg-Datei.

C11 Leitung der Bodensee-Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Fernwasserversorgungsleitung DN 1100. Über diese Leitung können teilweise 4.000 l/s mit einem Druck von bis zu 25 bar gefördert werden. Innerhalb des im zeichnerischen Teil eingetragenen Schutzstreifens gelten Nutzungseinschränkungen und erhöhte Sicherheitsanforderungen für die Fernwasserleitung inkl. Zubehör. Die als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommenen Schutz- und Sicherheitshinweise sind zu berücksichtigen.

Unter anderem sind der Bodensee-Wasserversorgung (BWV) nachfolgend aufgeführte Maßnahmen bzw. Planungen rechtzeitig vorab schriftlich zur Freigabe vorzulegen:

- **Baumaßnahmen** auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV (Gebäude, Wege-, Gewässerausbau usw.)
- **Geländeveränderungen** (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigung etc.)
- **Querungen** von Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser etc.)
- **Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens** mit nachteiligen Beeinträchtigungen auf BWV-Anlagen (Gründungen, Hangabtragungen u.ä.).

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	27.04.2022
Ortsübliche **Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	06.05.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	05.06.2023 - 07.07.2023
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	05.06.2023 - 21.07.2023
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat	15.05.2024
Ortsübliche **Bekanntmachung** der Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	17.05.2024
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	27.05.2024 - 28.06.2024
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	17.05.2024 - 28.06.2024
Ortsübliche **Bekanntmachung** der erneuten Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB	16.05.2025
Erneute Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs § 4a Abs. 3 BauGB	19.05.2025 - 20.06.2025
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 und 3 BauGB	12.05.2025 - 13.06.2025
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	23.07.2025
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	23.07.2025

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Kusterdingen, den 07.08.25

Dr. Jürgen Soltau,
Bürgermeister

GEMEINDE KUSTERDINGEN · LANDKR. TÜBINGEN ·

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzenliste
Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen soll verzichtet werden.

Bäume:
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Betula pendula – Hänge-Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Populus tremula – Zitter-Pappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus petraea – Trauben-Eiche
Quercus robur – Stiel-Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde
Tilia platyphyllos – Sommer-Linde
Ulmus glabra – Berg-Ulme

Obstbäume in Arten und Sorten (Hochstämme)

Sträucher:
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus- Faulbaum
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica – Echter Kreuzdorn
Rosa canina – Hunds-Rose
Rosa rubiginosa – Wein-Rose
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Trauben-Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen:
Actinidia arguta - Scharfzähniger Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Campsis radicans - Amerikanische Trompetenblume
Clematis paniculata - Herbst-Waldrebe
Clematis vitalba – Waldrebe
Clematis montana(Sorten) - Berg-Waldrebe
Hedera helix - Efeu (selbsthaftend)
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
Lonicera caprifolium – Jelängerjelieber
Lonicera henryi – Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' - Wilder Wein (selbsthaftend)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' - Wilder Wein (selbsthaftend)
Polygonum aubertii – Schlingknöterich
Wisteria sinensis - Blauregen