



**Gemeinde Neustetten  
Landkreis Tübingen**

**Bebauungsplan  
„Gärten III“**

**Verfahren nach § 13b BauGB**

in Neustetten – Gemarkung Remmingsheim

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Unterlagen für die Sitzung am 29.04.2019

Fassung vom 12.04.2019



## **I. Rechtsgrundlagen**

### **Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom wird folgendes festgesetzt:

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

---

#### 1.1. Dachform und Dachneigung

Dachformen sind freigestellt. Es gelten die Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Dachneigungen für Pultdächer sind eingeschränkt, es gelten die Festsetzungen im Lageplan.

#### 1.2. Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farbskalen rot über braun zu anthrazit bis grau, Glas, begrünte Dächer sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude und bei Dachaufbauten, Querhäusern und Zwerchhäusern können auch andere Materialien zugelassen werden.

#### 1.3. Dachgestaltung

Dachaufbauten wie Gauben sowie Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig bis 50 % der jeweiligen Gebäudelänge. Bei mehr als 50 % gilt die max. Wandhöhe wie im Lageplan festgelegt.

Photovoltaik und Solaranlagen sind liegend, d.h. der Dachneigung angepasst, zulässig.

Städtebaulich begründete Abweichungen können im Rahmen einer Befreiung zugelassen werden.

### 2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

---

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung als Tafeln mit einer Größe von höchstens 0,5 m<sup>2</sup> angebracht werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

### 3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

---

#### 3.1. Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Abstand zum Außenbereich (landwirtschaftliche Nutzflächen, Wirtschaftswege) mindestens 0,5 m.
- Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,0 m, Höhe maximal 1,50 m.
- Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

#### 3.2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf die Pflanzgebote im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und in den planungsrechtlichen Festset-

zungen wird hingewiesen.

### 3.3. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Sollen Abfallbehälter dauernd an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

### 4. Verwendung von Antennen und Anlagen für die Telekommunikation (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes anzubringen.

### 5. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

### 6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück Anlage zur Rückhaltung (z.B. Zisterne) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,3 l/s) in den Regenwasserkanal entleert wird:

angeschlossene Dachfläche in m <sup>2</sup>	erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest-Rückhaltevolumen in Liter
bis 60	0,3	2.000
bis 90		3.000
bis 120		4.000
bis 150		5.000
ab 151		6.000

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) sowie der einschlägigen Satzungen der Gemeinde Neustetten (Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung) als Brauchwasser genutzt werden.

Für die Nutzung der anfallenden Dachwässer als häusliches Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Betrieb einer Waschmaschine, etc.) ist eine vorherige Genehmigung der Gemeinde Neustetten im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Der Antrag hat schriftlich zu erfolgen.

Es ist die Installation eines zusätzlichen Verbrauchszählers der Gemeinde Neustetten erforderlich.

Die Inbetriebnahme einer Anlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt ist nach § 13 (3) Trinkwasser-verordnung mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen.

Bei Verwendung von Niederschlagswasser als häusliches Brauchwasser ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Solche Anlagen dürfen nur von einem zugelassenen Fachbetrieb installiert und in Betrieb genommen werden. Dabei sind die Trinkwasserverordnung und die gültigen technischen Regeln (DVGW-Regelwerk, DIN-Normen, etc.) zu beachten.

Es sind durch einen zugelassenen Fachbetrieb zwei getrennte Versorgungssysteme auszuführen.

Eine Verbindung zwischen Regenwasser-Nutzungsanlage und Trinkwassernetz bzw. Trinkwasser-Hausinstallation ist unzulässig.

Zudem muss der Nutzer auf seine Kosten über einen von der Gemeinde bestimmten Fachgutachter die fachtechnisch einwandfreie Installation der Anlage nachweisen.

## **7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Im Geltungsbereich werden in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße folgende Stellplatzzahlen gefordert:

- bis 50 m<sup>2</sup> Wohnungsgröße 1,00 Stellplatz
- über 50 m<sup>2</sup> Wohnungsgröße 2,00 Stellplätze

### **Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 12.11.2018 für die Sitzung am 26.11.2018

Geänderte Fassung vom 14.02.2019 für die Sitzung am 25.02.2019

Fassung vom 12.04.2019 für die Sitzung am 29.04.2019  
(keine Änderung, nur Datum)

### **Bearbeiter:**

Jochen Schittenhelm

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Neustetten, den .....

.....

Gunter Schmid (Bürgermeister)