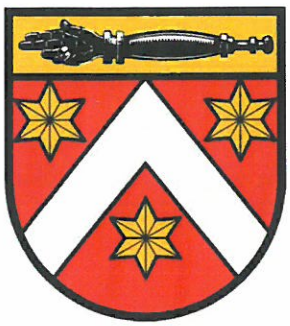

Landkreis Tübingen
Gemeinde Neustetten
Bebauungsplan „Grubenäcker“ Ortsteil Nellingsheim
Örtliche Bauvorschriften

Stand: 09.09.2019

GAUSS Ingenieurtechnik

GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GRUBENÄCKER"
GEMEINDE NEUSTETTEN, GEMARKUNG NELLINGSHEIM
LANDKREIS TÜBINGEN

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

Landesbauordnung (LBO)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grubenäcker“ in der Gemeinde Neustetten, Ortsteil Nellingsheim

1. **Dachform und Dachneigung** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

   Zulässig sind alle Dachformen gemäß Planeintrag. Zwerchhäuser und Querhäuser sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Es gelten die festgesetzten Dachneigungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2. **Dacheindeckung** § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

   Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farbskalen Rot über Braun zu Anthrazit bis Grau, Glas und begrünte Dächer zulässig.
   Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude und bei Dachaufbauten, Querhäusern und Zwerchhäusern können auch andere Materialien zugelassen werden.
   Bei Doppelhäusern sind die Dächer beider Haushälften in gleicher Ausführung der Dachdeckung herzustellen.

3. **Dachaufbauten** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

   Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- oder Giebelgauben ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Die Summe der Gesamtbreiten aller Gauben darf je Dachseite 50 % der Länge der Dachseite nicht überschreiten. Der First der Dachgauben darf den Hauptfirst nicht überragen. Der Abstand der Dachgauben und Dacheinschnitte muss mindestens 1,5 m von der Giebelwand betragen.

   Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind der Dachneigung angepasst zulässig. Städtebaulich begründete Abweichungen können im Rahmen einer Befreiung zugelassen werden.

4. **Dachgestaltung bei Garagen und Carports** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

   Bei geneigten Dächern gelten die Bauvorschriften Nr. 1 und Nr. 2. sinngemäß. Extensiv begrünte Dächer (Substratschicht mindestens 6 cm) sind zulässig. Die Abläufe der

Dachflächen von Garagen und Carports sind an die nach Bauvorschrift Nr.: 11 erforderlichen Zisternen anzuschließen.

5. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

6. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung als Tafeln mit einer Größe von höchstens 0,5 m² angebracht werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

7. Außenantennen § 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Je Gebäude sind jeweils nur eine Antennenanlage sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintrgrund anzupassen und mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes anzubringen.

8. Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind 1,0 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Einfriedungen zum Außenbereich (Wirtschaftswege, landwirtschaftliche Nutzflächen) müssen einen Abstand von 0,5 m einhalten und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Gleiches gilt für lebende Einfriedungen. Zäune dürfen höchstens 1,50 über Gelände hoch sein. Maschen- oder Spanndrähte sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden.
Stacheldraht ist nicht zulässig.
Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

9. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen § 74 Abs.2 Nr.3 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt erhöht:

1. für Wohnungen	bis 50 m² Wohnfläche	1,0 Stellplatz
2. für Wohnungen	über 50 m² Wohnfläche	2,0 Stellplätze

10. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

11. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die 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 Kanal entleert wird.

angeschlossene Dachfläche in m²	erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest-Rückhaltevolumen der Zisterne in Liter
bis 60	0,3	2.000
bis 90	0,3	3.000
bis 120	0,3	4.000
bis 150	0,3	5.000
bis 180	0,3	6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Neustetten, den 30.09.2019

Gunter Schmid
Bürgermeister

GEMEINDE NEUSTETTEN LANDKREIS TÜBINGEN

Rottenburg, den 30.09.2019

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner