

**GEMEINDE NEUSTETTEN
LANDKREIS TÜBINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
"GÄRTEN II"**

in Neustetten - Gemarkung Remmingsheim

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

28.09.2015

Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

**GEMEINDE NEUSTETTEN
Landkreis Tübingen**

**BEBAUUNGSPLAN
"GÄRTEN II"**

in Neustetten - Gemarkung Remmingsheim

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung

Aufgrund der LBO und der 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 wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 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 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. 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.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 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 unbebauter Grundstücksflächen

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 Festsetzungen wird hingewiesen.

3.3. Müllstandplätze

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. Außenantennen
(§ 74 Abs.1 Nr.4 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 eine Zisterne zur Rückhaltung 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 ²	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) Trinkwasserverordnung 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. STELLPLÄTZE

(§ 37 Abs. 1 i.V. mit § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO)

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

- bis 50 m² Wohnungsgröße 1,00 Stellplatz
- über 50 m² Wohnungsgröße 2,00 Stellplätze

Aufgestellt:

Empfingen, den 18.05.2015

zuletzt geändert:

Empfingen, den 28.09.2015

Büro Gfrörer

Ingenieure,

Sachverständige,

Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23-25

72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Neustetten, den

.....
Gunter Schmid, Bürgermeister