

Begründung zu den

Entwurf

Bebauungsplänen und

Örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde Kusterdingen, Landkreis Tübingen

„Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 1, 2. Änderung“
„Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 2, 2. Änderung“
„Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 3, 2. Änderung“
„Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 4, 2. Änderung“
„Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 5, 2. Änderung“
„Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 6, 2. Änderung“
„Kusterdingen-Süd, Teilbereich 1, 2. Änderung“
„Kusterdingen-Süd, Teilbereich 2, 2. Änderung“
„Kusterdingen-Süd, Teilbereich 3, 3. Änderung“

in Kusterdingen

„Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 1, 3. Änderung“
„Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 2, 3. Änderung“
„Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 3, 3. Änderung“
„Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 5, 2. Änderung“

in Kusterdingen-Immenhausen

„Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 1, 2. Änderung“
„Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 2, 2. Änderung“
„Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 3, 2. Änderung“
„Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 4, 2. Änderung“
„Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 5, 2. Änderung“

in Kusterdingen-Jettenburg

„Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 1, 2. Änderung“
„Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“
„Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 3, 3. Änderung“

in Kusterdingen-Mähringen

„Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 1, 2. Änderung“
„Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 2, 3. Änderung“
„Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 3, 2. Änderung“
„Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 4, 2. Änderung“
„Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 5, 3. Änderung“

in Kusterdingen-Wankheim

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Sachdarstellung
3. Verfahren
4. Angaben zum Plangebiet
- 4.1 Geltungsbereiche der Bebauungspläne
5. Umweltverträglichkeit / Artenschutz
6. Änderungen des Bebauungsplans
 - 6.1 Art der Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Höhenlage der Gebäude
 - 6.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
 - 6.5 Bauweise
 - 6.6 Garagen und Stellplätze
 - 6.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung
7. Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften
 - 7.1 Dachdeckung
 - 7.2 Dachaufbauten (Gauben) auf Satteldächern
 - 7.3 Äußere Gestaltung
 - 7.4 Herstellung von Stellplätzen und Garagen

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Kusterdingen liegt zwischen Tübingen und Reutlingen oberhalb des Neckartals. Kusterdingen gehört zum Landkreis Tübingen. Die Gemeinde Kusterdingen besteht aus den Ortsteilen Immenhausen, Jettenburg, Kusterdingen, Mähringen und Wankheim.

Die Einwohnerzahl beträgt ca. 8.737 Einwohner (Stand 3. Quartal 2020).

Der räumliche Geltungsbereich der 26 Bebauungsplanänderungen zu den Dorfbereichen beinhaltet die überwiegende Fläche der Siedlungsbereiche aller Ortsteile.

2. Sachdarstellung**Anlass**

Die Änderungen der Bebauungspläne und der Örtlichen Bauvorschriften zu den „Dorfbereichen“ der einzelnen Teilorte von Kusterdingen und Bereiche „Ortskern Kusterdingen“ und „Kusterdingen-Süd“ in Kusterdingen werden erforderlich, da die jüngsten Planungen von Neubauprojekten in den Siedlungsbereichen einen Grad der Verdichtung erreichten, die sich städtebaulich nicht in die Ortsstruktur einfügt und daher von der Gemeinde nicht gewünscht wird.

Die 26 Dorfbereichspläne in der Gemeinde wurden in den 1990er Jahren aufgestellt und 2013 wesentlich überarbeitet. Insbesondere wurde damals die Zahl der zulässigen Wohnungen an die dafür zur Verfügung stehende Grundstücksfläche gekoppelt und es wurden Mindestgrößen der Grundstücke für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser eingeführt. Im Grundsatz haben sich diese Regelungen bewährt.

Im Detail sollen mit den aktuellen Änderungen die Festlegungen überarbeitet werden, um eine für den Ort maßvolle Ergänzung mit Wohngebäuden zu ermöglichen, die sich in die gewachsene Ortsstruktur einfügt.

Bis 250 m² Grundstücksfläche ist durch diese Änderung nur eine Wohnung möglich. Durch die neue Regelung wird eine, bisher nicht vorhandene, Untergrenze von 251 m² Grundstücksfläche festgelegt, ab der überhaupt zwei Wohnungen möglich sind. Durch diese Untergrenze und dass je weitere vollständige 150 m², anstatt bisher 175 m², Grundfläche eine weitere Wohnung möglich ist, wird weiterhin erreicht, dass auf kleineren Grundstücken weniger stark verdichtet werden kann. Somit können wie bisher sechs Wohnungen auf einer Grundstücksfläche bis 1000 m² erstellt werden.

Gleichfalls wird damit festgesetzt, dass für Grundstücke ab 1000 m² nun eine etwas höhere Anzahl an Wohnungen erlaubt ist. Somit wird bei sehr großen Grundstücken eine stärkere Verdichtung ermöglicht.

Somit kann dem Anspruch nach mehr Wohnraum Rechnung getragen werden, ohne dass das besonders charakteristische Ortsbild von Kusterdingen und seinen Teilorten nachhaltig verändert wird.

Ziel und Zweck der Planung

Mit den Neuregelungen zu den bisherigen Bebauungsplänen der Dorfbereiche und Ortskerne werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

Die Gemeinde möchte beim Maß der Nutzung im Wesentlichen die Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche regeln.

Die Art der baulichen Nutzung soll insbesondere in Bezug auf die Regelungen zu Beherbergungsbetrieben angepasst werden, um diese nur in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig zu machen.

In den überwiegenden Teilen der Dorfbereichspläne ist die Gebäudelänge auf 23 m begrenzt und nur in ausgewählten Bereichen eine offene Bauweise bis 50 m zulässig.

Außerdem galt die Längenbeschränkung auf 23 m für ausschließlich gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude nicht. Dies führt zu Gebäudelängen im Ortsbereich, die mit der Umgebungsbebauung städtebaulich nicht verträglich sind.

Aufgrund der besonderen Nutzungen mit Maschinen und Geräten wird in dieser Änderung festgelegt, dass landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude um 3 m länger als Wohngebäude sein dürfen.

Aufgrund neuer Planungen zu Bauvorhaben werden die Festsetzungen zur Dachdeckung und zu Dachaufbauten ergänzt und klargestellt.

Um bei Mehrfamilienhäusern zu viele oberirdische Stellplätze zu vermeiden, ist ab einer Zahl von mehr als 10 erforderlichen Stellplätzen eine Tiefgarage zu erstellen.

Im Wesentlichen werden folgende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen überarbeitet:

- Art der baulichen Nutzung (insbesondere Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben)
- Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Berechnung Grundfläche, Bezug EFH)
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche
- Bauweise (Längenbeschränkung)
- Garagen und Stellplätzen
- Dachdeckung
- Dachaufbauten (insbesondere zulässige Länge von Quer- und Zwerchgiebeln)
- Anordnung der Stellplätze für Wohngebäude (insbesondere Tiefgaragen)

Teile der Festsetzungen werden zur Klarstellung redaktionell überarbeitet und ergänzt, um die Festlegungen bei der Planung und Beurteilung von Bauvorhaben richtig anzuwenden.

3. Verfahren

Die Änderung der einfachen Bebauungspläne erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Da bei den Bebauungsplanänderungen im Wesentlichen die bereits bestehenden planungsrechtlichen sowie die bauordnungsrechtlichen Festlegungen zur Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung konkretisiert und ergänzt werden, sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher verzichtet und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1 Geltungsbereiche der Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der ursprünglichen Bebauungspläne und deren Änderung werden nicht geändert.

Die ursprünglichen Planzeichnungen und zugehörigen Deckblattänderungen haben weiterhin Gültigkeit.

Durch neuere Bebauungspläne sind Teile der Dorfbereichspläne überlagert und damit in diesen Bereichen nicht mehr gültig.

Die folgenden Bebauungspläne werden zur Klarstellung mit einem Hinweis versehen, um die überlagerten Bereiche zu kennzeichnen:

- „Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 1“

Überlagerung durch die Bebauungspläne:

„Hinter dem Spital“ im Norden und „VR-Bank-Gelände“ im Nordosten.

- „Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 2“

Überlagerung durch den Bebauungsplan:

„Hinter dem Spital“ im Westen und „VR-Bank-Gelände“ im Osten.

- „Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 4“

Überlagerung durch den Bebauungsplan:

„Unter dem Mähringer Weg“ im Süden.

Die gültigen Geltungsbereiche werden in der Beschlussvorlage und der Bekanntmachung der jeweiligen Bebauungspläne dargestellt.

Bezeichnungen

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes (Stand 22.05.2019) wurde die Bezeichnung des Bebauungsplanes „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 5“ und die des Bebauungsplanes „Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 3“ jeweils redaktionell von 3. Änderung in 2. Änderung geändert, da die jeweilig bisher aufgestellte 2. Änderung aufgehoben, bzw. nicht rechtskräftig wurde und somit nicht mehr fortgeführt wird.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen der Begründung der Änderungen der Bebauungspläne und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit Umweltbericht vom 19.02.2013 hingewiesen. Diese behalten weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch die Begründung der aktuellen Änderung berührt werden.

5. Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Gemäß § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplanänderung liegen die ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungspläne zu Grunde. Durch die Planung ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange zu rechnen. Demnach kann jederzeit mit der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

6. Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungen zum bisherigen Textteil des Bebauungsplanes werden im Entwurf der Bebauungsplanänderung gekennzeichnet.

Im Folgenden werden die Änderungen inhaltlich erläutert und begründet.

6.1 Art der Nutzung

Beherbergungsbetriebe werden ohne Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften generell unzulässig gemacht.

Für den Fall, dass zukünftig ein Beherbergungsbetrieb ohne Schank- und Speisewirtschaften eröffnet werden sollte, kann der Gemeinderat hierzu eine Ausnahme zulassen. Hierbei werden die Zimmer auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet, die für das betreffende Grundstück zulässig sind.

Um die Zulässigkeit des Beherbergungsbetriebs klarzustellen, wird die Definition der Schank- und Speisewirtschaft, die nach Gaststättengesetz einer Erlaubnis bedürfen ergänzt. Somit wird ausgeschlossen, dass Beherbergungsbetriebe auch mit erlaubnisfreien Schank- und Speisewirtschaften zulässig werden. (z.B. Hotel-garni (keine öffentliche Gaststätte) oder Zimmervermietung an Pendler/Arbeiter mit Aufstellung von Getränke- oder Speiseautomaten)

Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass die maximale Anzahl von Wohnungen in einem Wohngebäude durch die Schaffung eines Beherbergungsbetriebs umgangen wird

und dadurch zu große Baukörper im Ortsbereich entstehen, die städtebaulich mit der umgebenden Wohnbebauung nicht verträglich sind.

In Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften sind Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig, um die bestehenden Betriebe nicht einzuschränken und auch weitere zulässig zu machen.

Damit werden die Infrastruktur und die dörfliche Kultur erhalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind teilweise Tiefgaragen notwendig, um die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen.

Um ausreichend Kellerräume für die Wohnungen bereitstellen zu können, liegen die Tiefgaragenflächen oftmals nur teilweise oder nicht unterhalb der Grundrissfläche der Gebäude.

Wenn die Tiefgaragenfläche unterhalb der Geländeoberfläche zur maximalen Grundfläche dazugerechnet wird, sind diese Gebäude aufgrund der Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche nicht genehmigungsfähig.

Um Tiefgaragen in Verbindung mit den bisher zulässigen Grundflächen zuzulassen, wird daher ergänzend geregelt, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die maximal zulässige Grundfläche angerechnet werden.

Zur Klarstellung wird außerdem der Satz ergänzt, dass mehrere freistehende Einzelanlagen, mit der jeweilig im Plan festgelegten Grundfläche, auf einem Grundstück möglich sind.

6.3 Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH) darf generell nicht mehr als 0,20 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes liegen, sodass sich das Gebäude in die Topographie einfügt.

Bei starker Hanglage darf die EFH nicht mehr als 2,00 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Geländes liegen. Durch Aufschüttungen und Abgrabungen ist das Gelände so anzupassen, dass nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

Da die EFH bei nahezu ebenem Gelände bisher max. 0,6 m über dem Gelände lagen, dürfte diese höher als bei Hanggrundstücken sein.

Aus diesem Grund und da es bei Bauanträgen bisher keinen Fall gab, bei dem das Gelände nach der Festsetzung eben war, wird dieser Passus gestrichen.

Zur Klarstellung, ob bei der Anpassung des Geländes bei Aufschüttungen und Abgrabungen ein zusätzliches Geschoss in Hanglage entsteht, wird ein Hinweis zur Ermittlung eines Vollgeschosses gemäß § 2 Abs. 6 LBO BW aus der Landesbauordnung Baden-Württemberg ergänzt. Somit sind Geschosse nur Vollgeschosse, die mehr als 1,4 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche hinausragen.

6.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Verdichtung durch neue Bauvorhaben in den Ortsteilen zu steuern, wurde im Textteil bereits 2013 die Zahl der zulässigen Wohnungen an die dafür zur Verfügung stehende Grundstücksfläche gekoppelt und es wurden Mindestgrößen der Grundstücke für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser eingeführt.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat sich bewährt und wird daher nicht geändert.

Mit der in dieser Änderung überarbeiteten Regelung zur Zahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche soll bei kleineren Grundstücken bis 400 m² anstatt bisher bis 300 m² nur zwei Wohnungen ermöglicht werden.

Für zwei Wohnungen benötigt man nunmehr mindestens 251 m². Für zwei Wohnungen gab es bisher gar keine Untergrenze. Damit soll die Aufteilung größerer Areale in weniger als 250 m² große Grundstücke mit je zwei Wohnungen und die damit verbundene starke Verdichtung verhindert werden („Reihenhausschlupfloch“).

Durch diese Untergrenze für zwei Wohnungen und dass je weitere vollständige 150 m², anstatt bisher 175 m² Grundfläche eine weitere Wohnung möglich ist, wird weiterhin erreicht, dass auf kleineren Grundstücken weniger stark verdichtet werden kann.

Für drei Wohnungen benötigt man nunmehr mindestens 401 m². Bisher sind das 301 m². Damit soll die Aufteilung größerer Areale in ca. 301 m² große Grundstücke mit je drei Wohnungen und die damit verbundene starke Verdichtung verhindert werden („Doppelhausschlupfloch“).

Somit können wie bisher sechs Wohnungen auf einer Grundstücksfläche bis 1000 m² erstellt werden.

Bei größeren Arealen ist eine höhere Verdichtung als bisher möglich. Auf einem Grundstück mit 1500 m² wären z.B. zehn statt bisher neun Wohnungen zulässig.

Folgende Wohnungsanzahlen sind bisher möglich:

bis 300 m ²	=	1-2 Wohnungen
301 - 475 m ²	=	3 Wohnungen
476 - 650 m ²	=	4 Wohnungen
651- 825 m ²	=	5 Wohnungen
826 - 1000 m ²	=	6 Wohnungen
1001 - 1175 m ²	=	7 Wohnungen
1176 - 1350 m ²	=	8 Wohnungen
1351 - 1525 m ²	=	9 Wohnungen
1526 - 1700 m ²	=	10 Wohnungen

Folgende Wohnungsanzahlen sind zukünftig möglich:

bis 250 m ²	=	1 Wohnung
251 - 400m ²	=	2 Wohnungen
401 - 550 m ²	=	3 Wohnungen
551 - 700 m ²	=	4 Wohnungen
701 - 850 m ²	=	5 Wohnungen
851 - 1000 m ²	=	6 Wohnungen
1001 -1150 m ²	=	7 Wohnungen
1151 -1300 m ²	=	8 Wohnungen
1301 -1450 m ²	=	9 Wohnungen
1451 -1600 m ²	=	10 Wohnungen

6.5 Bauweise

Die Festlegungen der Bauweisen werden aus den bisherigen Bebauungsplänen übernommen.

Die bisherige Aufhebung der Längenbeschränkung von 23 m, für ausschließlich landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude, führt zu Gebäudelängen im Ortsbereich, die mit der Umgebungsbebauung städtebaulich nicht verträglich sind.

Daher wird die Längenbeschränkung auf ein verträgliches Maß von 26 m festgelegt.

Für diese Gebäude galt bisher keine Längenbegrenzung, was zu städtebaulich unerwünschten Situationen führen könnte.

Die Ergänzung „Außer zu Wohnzwecken und für Beherbergungsbetriebe“ dient zur genaueren Definition, dass diese Gebäude die festgelegten Längenbeschränkungen der offenen Bauweise einhalten müssen und nur landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude in ihrer Länge auf bis 26 m beschränkt sind. Dies wird damit begründet, dass es besondere Nutzungen mit Maschinen und Geräten innerhalb landwirtschaftlicher und gewerblicher Gebäude gibt, die eine größerer Gebäudelänge erfordert.

Bei a3 und a4 wird ein Hinweis ergänzt, dass bei einer Reduzierung des Grenzabstandes auf nur 0,8 m die geltenden Brandschutzbestimmungen einzuhalten sind.

6.6 Garagen und Stellplätze

Um eine bessere Gestaltungsqualität für den Ortsbereich im Vorbereich der Gebäude zu erzielen, ist bei mehr als zwei erforderlichen Stellplätzen pro zwei Stellplätze zwischen Gebäude und Verkehrsfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Die Größe des Baumes und die Pflanzfläche wird definiert, damit keine zu kleinen Bäume gepflanzt werden, die weder Schatten spenden noch eine gestalterische Aufwertung für das Ortsbild erbringen.

Außerdem sind nicht nur die Flächen der Stellplätze, sondern auch die sonstigen befestigten Flächen (Zufahrten und Zugänge) in die Beschränkung von 40 % einzubeziehen.

Um die spätere Entwicklung von Bauflächen im rückwärtigen Bereich der Gebäude nicht einzuschränken und die angrenzende Wohnbebauung nicht zu stören, dürfen dort nur maximal vier Stellplätze erstellt werden.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen wird eine Ausnahme definiert, um auch hinter dem Gebäude mehr als vier Stellplätze zuzulassen, sofern die bestehenden und zukünftigen angrenzenden Wohnnutzungen nicht gestört werden.

Die geforderte immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum Bauantrag zeigt auf, ob die derzeit angrenzenden Wohngebäude und deren Außenwohnbereiche, sowie angrenzende zukünftige Wohnbauflächen nicht durch die Lärmimmissionen der Parkierung gestört werden.

6.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist nach Wassergesetz für Baden-Württemberg (§ 46 WG BW) auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerung war bisher als Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Da die Versickerung sofern möglich auf dem eigenen Grundstück durchzuführen ist, wird dies als planungsrechtliche Festsetzung ergänzt. Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht gegeben ist, ist das Wasser der abflusswirksamen Flächen über eine Rückhaltung in den Regenwasserkanal einzuleiten.

7. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Dachdeckung

Es werden zusätzlich zu den bisherigen Dachfarben auch anthrazitfarbene bis mittelgraue Dachdeckungen zugelassen, da diese bereits im Geltungsbereich der Bebauungspläne teilweise vorhanden und von Bauherren gewünscht sind.

Um auch andere Dachfarben bei landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Gebäuden zulässig zu machen, wird dies ergänzt.

7.2 Dachaufbauten (Gauben) auf Satteldächern

Die Regelung der zulässigen Länge von Quer- und Zwerchhäusern wird klargestellt, da diese von Planern und der Genehmigungsbehörde unterschiedlich ausgelegt wurde.

Zur Klarstellung der Festlegung zu Quer- oder Zwerchhäusern wird ergänzt, dass sich die maximale Breite von 6,00 m auf ein Quer- oder Zwerchhaus bezieht und nicht auf die Summe mehrerer.

Da die Traufe im Bereich der Quer- und Zwerchhäuser erhöht werden darf, wird die Anzahl auf maximal zwei eingeschränkt. Somit wird vermieden, dass die Gebäudeansichten nicht dreigeschossig wirken.

Da zu den Quer- oder Zwerchhäusern zusätzlich Dachaufbauten und Dacheinschnitte erstellt werden dürfen, ist die Gesamtlänge einzuschränken. Diese darf bislang je Dachseite zwei Drittel der Hauslänge nicht überschreiten, was als ausreichend erachtet wird.

7.3 Äußere Gestaltung

Da die Anpassung von Balkonen und Loggien an das Hauptgebäude, wie auch die Ausbildung der Traufen, Ortgänge und Dachvorsprünge in ortsüblicher Weise stark auslegungsbedürftig und schwer zu definieren ist, werden diese Passagen gestrichen.

7.4 Herstellung von Stellplätzen und Garagen

Die Festlegung der Stellplatzverpflichtung in Bezug auf die Wohnungsgröße hat sich bewährt und wird dadurch nicht geändert. Zur Klarstellung ist für Wohnungen bis 41 m² anstatt bis 40 m² Wohnfläche 1,0 Stellplatz vorzuweisen. Somit ist auch bei genau 40 m² Wohnfläche die Anzahl der Stellplätze definiert.

Da die bisherige Festlegung zur ausnahmsweisen Reduzierung der unter b) und c) festgelegten Stellplatzzahlen durch die Grundstückssituation nicht ausreichend definiert werden kann, wird diese gestrichen.

Ab einer Anzahl von mehr als zehn erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude ist eine Tiefgarage zu erstellen. Ab einer gewissen Größe der Tiefgarage darf die Anzahl der Wohnungen erhöht werden. Damit soll erreicht werden, dass möglichst viele Autos unterirdisch abgestellt werden, damit um die Gebäude herum mehr Platz zum Spielen von Kindern, für Begegnungen und zum Aufenthalt etc. verbleibt.

Bei typischen Mehrfamilienhäusern mit maximal fünf bis sechs Wohnungen werden in der Regel maximal zehn Stellplätze notwendig. Diese Anzahl von Stellplätzen darf oberirdisch erstellt werden. Für größere Mehrfamilienhäuser, bei denen mehr als zehn Stellplätze notwendig sind, ist die oberirdische Unterbringung dieser Stellplätze im Ortsbereich städtebaulich nicht mehr vertretbar.

Darum sind ab elf erforderlichen Stellplätzen Tiefgaragen zu erstellen.

Außerdem wird festgelegt, dass mindestens 60 % der Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden. Dies gewährleistet, dass die erforderlichen Stellplätze auch überwiegend in der Tiefgarage untergebracht werden. Es wird somit festgelegt, dass nicht nur kleine Tiefgaragen für die weiteren Stellplätze ab dem elften Stellplatz erstellt werden.

Um einen Anreiz dafür zu schaffen, dass möglichst viele Tiefgaragenplätze erstellt werden, wird ein sogenannter Tiefgaragenbonus festgelegt.

Sofern 90 % der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden, darf die Anzahl der Wohneinheiten um max. 20 % erhöht werden.

Reutlingen, den 24.03.2021

Kusterdingen, den 24.03.2021

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister