



SITZUNGSVORLAGE		BAUVERWALTUNGSAMT		
Nr. 032/2021	vom 22.02.2021			
Sitzung des	OR Im	GR		
am	08.03.2021	24.03.2021		
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö	ö		
Vorberatung (V)	V			
Entscheidung (E)		E		

### TAGESORDNUNGSPUNKT:

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**  
**„Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 5, 2. Änderung“, Gemeinde Kusterdingen**  
 - Auslegungsbeschluss-

### BESCHLUSSVORSCHLAG:

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 5, 2. Änderung“, Gemeinde Kusterdingen, wird gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 5, 2. Änderung“, Gemeinde Kusterdingen bestehend aus der ursprünglichen Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans „Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 5“ und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1. vom 24.03.2021) wird mit der Begründung vom 24.03.2021 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 5, 2. Änderung“, Gemeinde Kusterdingen bestehend aus der ursprünglichen Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans „Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 5“ und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2. vom 24.03.2021) wird mit der Begründung vom 24.03.2021 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat  
 wie Beschlussvorschlag  
 wie Beschlussvorschlag  
 mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA  
 wie Beschlussvorschlag  
 wie Beschlussvorschlag  
 mit folgenden Änderungen:

wie Ortschaftsratsbeschluss  
 wie Ortschaftsratsbeschluss  
 mit folgenden Änderungen:

### **Darstellung des Sachverhalts:**

Im Siedlungsbereich von Kusterdingen soll der o.g. Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Änderungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem schriftlichen Teil vom 24.03.2021.

Die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 5“ gilt weiterhin.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,58 ha und ist in beiliegendem Abgrenzungsplan dargestellt.

### **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. 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist durch diese Änderung nur eine Wohnung möglich. Durch die neue Regelung wird eine, bisher nicht vorhandene, Untergrenze von 251 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgelegt, ab der überhaupt zwei Wohnungen möglich sind. Durch diese Untergrenze und dass je weitere vollständige 150 m<sup>2</sup>, anstatt bisher 175 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> erstellt werden.

Gleichfalls wird damit festgesetzt, dass für Grundstücke ab 1000 m<sup>2</sup> 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 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.

Die Änderungen der Festsetzungen sind in der Begründung zu den Bebauungsplanänderungen im Einzelnen begründet.

Katja Reinhuber

#### Anlagen

- Abgrenzungsplan (A 3) Plan Nr. 13 vom 24.03.2021, s/w
- Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) vom 24.03.2021 (11 Seiten DIN A 4)
- Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 24.03.2021 (10 Seiten DIN A 4)