Begründung zu den **Entwurf**

Bebauungsplänen und

Örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde Kusterdingen, Landkreis Tübingen

„Kusterdingen-Süd, Teilbereich 1, 2. Änderung“
„Kusterdingen-Süd, Teilbereich 3, 3. Änderung“
in Kusterdingen

„Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 1, 3. Änderung“
„Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 2, 3. Änderung“
in Kusterdingen-Immenhausen

„Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 1, 2. Änderung“
„Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 4, 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 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
6.2.1 Planänderungen bezüglich Streichung „Wohnnutzung unzulässig“
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. 9.133 Einwohner (Stand 3. Quartal 2024).
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 „Kusterdingen-Süd“ in Kusterdingen werden erforderlich, da die jüngsten Planungen von Neubauprojekten in den Siedlungsbereichen einen Grad der Verdichtung erreichten, der 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 Grundstückfläche festgelegt, ab der überhaupt zwei Wohnungen möglich sind. Durch diese Untergrenze und dass nur je weitere vollständige 150 m² anstatt wie bisher je weitere vollständige 175 m² Grundfläche eine weitere Wohnung möglich ist, wird weiterhin erreicht, dass auf kleineren Grundstücken weniger stark verdichtet werden kann.
Bei kleineren Grundstücken wird die Verdichtungsmöglichkeit, die der bisherige Bebauungsplan bot, und zwar für Grundstücke von 150 – 850 m², reduziert.
Es können wie bisher sechs Wohnungen auf einer Grundstücksfläche von 851 bis 1000 m² erstellt werden.
Gleichfalls wird festgesetzt, dass für Grundstücke ab 1001 m² nun eine etwas höhere Anzahl an Wohnungen erlaubt ist. Somit wird bei sehr großen Grundstücken eine höhere Anzahl von Wohnungen und somit eine etwas stärkere Verdichtung ermöglicht, was sich durch die größere Fläche der Grundstücke jedoch nicht negativ auf die Ortsstruktur auswirkt.

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. Diese werden generell ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass im Geltungsbereich der Bebauungspläne Grundstücke, die auch Wohnzwecken dienen könnten, für neue Beherbergungsbetriebe genutzt werden. Ausnahmen sollen im Rahmen des Bestandsschutzes ermöglicht werden.
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 wurden im bisherigen Verfahren folgende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen überarbeitet:

- Art der baulichen Nutzung (insbesondere Ausschluss 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)

Außerdem wurde zur erneuten öffentlichen Auslegung vom 18.05.2022 folgende planungsrechtliche Festsetzung überarbeitet.
- Streichung der „Wohnnutzung unzulässig“ (Nutzungsschablonen)

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

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.
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 22.05.2019 und der Auslegungsbeschluss wurde am 24.03.2021 gefasst.
Im Zeitraum vom 06.04.2021 bis 06.05.2021 fanden sowohl die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung wurde der Entwurf für einen erneuten Auslegungsbeschluss überarbeitet.
Am 18.05.2022 fand der erneute Auslegungsbeschluss statt. Im Zeitraum vom 20.06.2022 bis 20.07.2022 fanden sowohl die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch statt.
Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung wurde der Entwurf für einen zweiten erneuten Auslegungsbeschluss überarbeitet.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1 Geltungsbereiche der Bebauungspläne

Die Geltungsbereiche der ursprünglichen Bebauungspläne und deren Änderung werden nicht geändert.

Klarstellung

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 4“
  Überlagerung durch den Bebauungsplan:
  „Unter dem Mähringer Weg“ im Süden.

- „Kusterdingen-Süd, Teilbereich 3, 3. Änderung“
  Überlagerung durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan:
  „Lange Gasse“ im Westen

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

Planänderungen

In Teilbereichen der Bebauungspläne war Wohnnutzung ausgeschlossen, da diese mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht vereinbar waren.
Ohne dass eine Überprüfung der konkreten örtlichen Situation stattgefunden hätte, gibt die allgemeine Entwicklung dahin, dass die Anzahl landwirtschaftlich genutzter Anwesen in den Orten, sei es durch das allgemeine Sterben von Höfen oder auch durch Umsiedlungen, Veranlassung, die entsprechende Festsetzung aufzuheben. Im Genehmigungsverfahren ist ausreichend Raum, einem danach möglichen Konflikt zwischen einer noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und einer potentiellen Wohnnutzung Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung Wohnnutzung unzulässig wird aus den folgenden Bebauungsplänen, an den jeweiligen Stellen in der Nutzungsschablone der Planzeichnungen, gestrichen:

Kusterdingen-Süd, Teilbereich 1, 2. Änderung,
Kusterdingen-Süd, Teilbereich 3, 3. Änderung
Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 1, 3. Änderung,
Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 2, 3. Änderung,
Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 1, 2. Änderung,
Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 4, 2. Änderung,
Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 1, 2. Änderung,
Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung,
Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 3, 3. Änderung,
Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 1, 2. Änderung,
Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 3, 2. Änderung,
Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 4, 2. Änderung
Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 5, 3. Änderung
Die sonstigen ursprünglichen Planzeichnungen und zugehörigen Deckblattänderungen haben weiterhin Gültigkeit.

Weiterhin wird im Bebauungsplan „Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 5, 3. Änderung“ die aufschiebend bedingte Nutzung als Verkehrsfläche in der Walbenstraße, die mit der 1. Änderung vom 19.02.2013 festgelegt wurde, gestrichen.

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.

6. Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungen zum bisherigen Entwurf des Textteils vom 18.05.2022 des Bebauungsplanes werden im aktuellen Entwurf der Bebauungsplanänderung gekennzeichnet.
Im Folgenden werden die Änderungen inhaltlich erläutert und begründet.

6.1 Art der Nutzung

Beherbergungsbetriebe werden generell für unzulässig erklärt.
Ausnahmen sollen dann in Betracht kommen, wenn an einem bestehenden Beherbergungsbetrieb Änderungen oder Erweiterungen erfolgen sollen, um die künftige Existenz der bestehenden Betriebe zu sichern und auch in gewissem Umfang deren Erweiterung Rechnung tragen zu können. Solche Ausnahmen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären.
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 und zu deren Erschließung, Belichtung und Belüftung erforderliche bauliche Anlagen 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.

6.2.1 Planänderungen bezüglich Streichung „Wohnnutzung unzulässig“

Durch die Streichung der Festsetzung „Wohnnutzung unzulässig“ in den Nutzungsschablonen zur Entwurfsplanung wird ohne Änderung des Maßes der Nutzung die Möglichkeit zur Erstellung von baulichen Anlagen für Wohnnutzung eröffnet.

Ergänzung Nutzungsschablone:
In den Teilbereichen
- Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 2, 3. Änderung,
- Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 1, 2. Änderung,
- Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung,
- Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 1, 2. Änderung, (teilweise)
- Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 3, 2. Änderung,
- Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 5, 3. Änderung, (teilweise)

gilt künftig folgendes:

Für die Errichtung neuer landwirtschaftlich genutzter Gebäude gelten somit die Nutzungsschablonen der bisherigen Festsetzungen. Das bedeutet, dass die landwirtschaftlichen Nutzungen auch in Zukunft fortgeführt und, sofern immissionsschutzrechtlich mit der angrenzenden Bebauung möglich, auch erweitert werden können. Daher werden die Nutzungsschablonen für neu zulässige Wohnnutzungen entsprechend der angrenzenden Nutzungsschablonen, in denen Wohnnutzung bereits zulässig ist, ergänzend festgesetzt (Grundfläche, Trauf- und Firsthöhe, Haustiefe, Dachform und -neigung und teilweise Ergänzung Bauweise).
Somit wird gewährleistet, dass die Maßstäblichkeit der künftigen Wohngebäude im Verhältnis zum Ortsbild gewahrt bleibt
Für vorhandene Nutzungen gilt Bestandsschutz.

Änderung Nutzungsschablone:
In den Teilbereichen
- Kusterdingen-Süd, Teilbereich 3, 3. Änderung
- Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 1, 2. Änderung
- Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 4, 2. Änderung
- Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 3, 3. Änderung
- Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 1, 2. Änderung, (teilweise)
- Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 4, 2. Änderung
- Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 5, 3. Änderung, (teilweise)

gilt künftig folgendes:

Die landwirtschaftliche Nutzung ist durch den Strukturwandel bereits nicht mehr vorhanden und soll dort aus städtebaulichen Gründen auch nicht wieder aufgenommen werden. Dort wird durch die Änderung der Nutzungsschablonen für eine Neubebauung eine zulässige Wohnnutzung festgesetzt, die sich vom Maßstab her an der benachbarten Wohnbebauung orientiert (Grundfläche, Trauf- und Firsthöhe, Haustiefe, Dachform und -neigung und teilweise Änderung bzw. Ergänzung Bauweise).

Änderung Teilgebiet für Gewerbe - Immenhausen -TB1
Im Bebauungsplan „Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 1, 3. Änderung“, wird die Festsetzung „Wohnnutzung unzulässig“ in einem Teilgebiet für Gewerbe im Nordwesten des Plangebietes gestrichen, um Wohnnutzungen die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig sind, künftig zu ermöglichen. Die Festsetzung der Grundflächen wird hier beibehalten.

Änderung Teilgebiet Mischgebiet für Gewerbe - Kusterdingen-Süd- TB1
Im Bebauungsplan „Kusterdingen-Süd, Teilbereich 1, 2. Änderung“ wird künftig im Mischgebiet in Anlagen mit rein gewerblicher Nutzung (Grundflächen wie bisher max. 760m²) und in Anlagen für Wohn- und Mischnutzung (Grundfläche künftig max. 275m²) unterschieden. Die gewerbliche Nutzung hat Bestandsschutz. Für Neubebauung von Anlagen mit Wohn- und Mischnutzung wird die jeweilige maximale Trauf- und Firsthöhe sowie die Haustiefe analog der Umgebungsbebauung festgesetzt.
(Grundfläche, Trauf- und Firsthöhe, Haustiefe, Dachform und -neigung)

Maß der Nutzung – Grundfläche:
In Bebauungsplänen mit Bereichen, in denen noch vorhandene gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen ausgeübt werden, wird die zulässige Grundfläche in Quadratmeter für Anlagen für landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen beibehalten. Dort wird ergänzend für Anlagen mit der Nutzung Wohnen die Festlegung der Grundflächen der angrenzenden Teilgebiete übernommen. (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).
In den Teilbereichen in denen sowohl Anlagen für landwirtschaftliche Nutzungen, als auch Anlagen für Wohnnutzungen festgesetzt sind, gelten die Festsetzungen nebeneinander, soweit die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten sind.

Bauweise:
Für Bereiche in denen keine Bauweise festgelegt war, wird die offene Bauweise festgelegt.
Im Bebauungsplan „Dorfbereich Jettenburg, Teilbereich 4, 2. Änderung“ wird für die künftige Wohnnutzung ebenfalls die offene Bauweise festgelegt, da die abweichende Bauweise a3 mit einseitiger Reduzierung des Grenzabstandes (bis 0,8m) für künftige Wohngebäude nicht zur Anwendung kommen soll.

Örtliche Bauvorschriften:

Gebäudehöhe
Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe wird in der Regel nur geringfügig erhöht.
Die maximalen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen und die Grundflächen in Quadratmeter wurden in den Dorfbereichsplänen anhand des Bestandes ermittelt und festgelegt und lassen Gebäudekubaturen landwirtschaftlicher Nutzung zu, die nicht für eine Wohnnutzung übertragbar sind.
Für neue Anlagen für Wohnnutzungen, die in diesen Teilbereichen immissionsschutzrechtlich zulässig sind, werden in den Nutzungsschablonen Festsetzungen zum Maß der Nutzung bezüglich Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Haustiefe (HT) ergänzt. Diese orientieren sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung.

Dachform, Dachneigung:
Um mit der Änderung keine Nutzungseinschränkung für die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe zu schaffen, werden in diesen Bereichen die Nutzungsschablonen in Bezug auf das Maß der Nutzung sowie der Dachform und Dachneigung wie bisher beibehalten.

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.
Die bisherige Regelung hinsichtlich der Vermeidung des Eindrucks eines zusätzlichen Geschosses hat baurechtlich keine Eingriffsmöglichkeit beinhaltet, weil es ein zusätzliches Geschoss in einem Bebauungsplan, der zur Anzahl der zulässigen Geschosse nichts regelt, nicht geben kann.
Die ursprüngliche Regelung zur Geländegestaltung in Bezug auf den „Eindruck eines zusätzlichen Geschosses“ wird aufgrund fehlender Anwendbarkeit gestrichen.
Da die Regelung hinsichtlich der Vermeidung des Eindrucks eines zusätzlichen Geschosses gestrichen wird, wird auch die bisher mit 2,0m festgelegte Höhe der EFH über dem gewachsenen Gelände für diesen Bereich gestrichen. Es wird zur Klarstellung ergänzt, dass die bisher festgelegte Ausnahme von der zulässigen EFH gewährt wird, wenn die gravitäre Entwässerung des Untergeschosses nicht möglich ist. Weiterhin wird ein Hinweis ergänzt, dass die gravitäre Entwässerung der Untergeschosse aufgrund der Kanaltiefen nicht generell möglich ist und dies vom Grundstückseigentümer eigenständig zu prüfen ist.

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 sollen 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 sollen 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 m²	=	1-2 Wohnungen
301 - 475 m²	=	3 Wohnungen
476 - 650 m²	=	4 Wohnungen
651- 825 m²	=	5 Wohnungen
826 - 1000 m²	=	6 Wohnungen
1001 - 1175 m²	=	7 Wohnungen
1176 - 1350 m²	=	8 Wohnungen
1351 - 1525 m²	=	9 Wohnungen
1526 - 1700 m²	=	10 Wohnungen

Folgende Wohnungsanzahlen sind zukünftig möglich:

bis 250 m²	=	1 Wohnung
251 - 400m²	=	2 Wohnungen
401 - 550 m²	=	3 Wohnungen
551 - 700 m²	=	4 Wohnungen
701 - 850 m²	=	5 Wohnungen
851 - 1000 m²	=	6 Wohnungen
1001 -1150 m²	=	7 Wohnungen
1151 -1300 m²	=	8 Wohnungen
1301 -1450 m²	=	9 Wohnungen
1451 -1600 m²	=	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.
Für diese Gebäude galt bisher keine Längenbegrenzung, was zu städtebaulich unerwünschten Situationen führen könnte.
Daher wird die Längenbeschränkung auf ein verträgliches Maß von 26 m festgelegt
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 werden definiert, damit keine zu kleinen Bäume gepflanzt werden, die weder Schatten spenden noch eine gestalterische Aufwertung für das Ortsbild erbringen. Um die Festlegung in der Umsetzung kontrollieren zu können, wird eine Passage ergänzt, dass die Stellplätze und Baumpflanzungen in den Bauvorlagen in einem Lageplan und durch Schnittzeichnungen darzustellen sind.
Außerdem wird zur Aufwertung des Ortsbildes ergänzt, dass nicht nur die Flächen der Stellplätze, sondern auch die sonstigen befestigten Flächen (Zufahrten und Zugänge) 40 % der

Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Verkehrsraum pro Grundstück nicht überschreiten dürfen.

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 lärmschutzschutzrechtliche 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

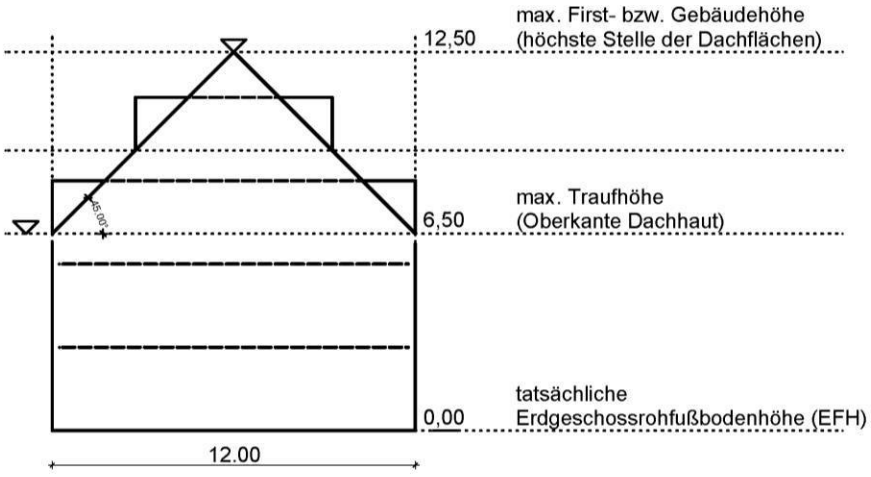
Das Niederschlagswasser ist nach Wassergesetz für Baden-Württemberg (§ 46 WG BW) auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerung war bisher als Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Da die Versickerung sofern möglich auf dem eigenen Grundstück durchzuführen ist, wird dies als planungsrechtliche 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 Dachform/ Dachdeckung

Im Fall einer Satteldachfestlegung für künftig erstmals zulässige Anlagen für Wohnnutzungen besteht für die vorhandene Nutzung Bestandsschutz.
Die Dachneigung wird für erstmals zulässige Anlagen für Wohnnutzungen, statt von 40°-50° wie in angrenzenden Nutzungsschablonen, auf 30°-50° festgelegt, um den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Durch die Festlegung der maximalen Gebäudetiefe und der maximalen Traufhöhe kann keine größere Gebäudekubatur erzeugt werden.

Schnittskizze maximale Haustiefe, Trauf- und Firsthöhe:



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.
Eine Unterscheidung der Materialien und Dachfarben soll es bei landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Gebäuden im Gegensatz zu sonstigen Gebäudetypen nicht mehr geben. Daher wird die Passage gestrichen.
Um einen Beitrag zum Umweltschutz, dem Kleinklima und zur Retention des Regenwassers zu leisten, wird bei einer Dachneigung von weniger als 15° eine extensive Dachbegrünung festgelegt.

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 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.
Bisher war die Lage der Dachgauben mit der Festlegung im unteren Dachbereich nicht genau definiert.
Darum wird eine Regelung des Abstands vom First aufgenommen – dabei wird ein höherer Abstand als bei Quergiebeln zugelassen, da es sich bei Dachaufbauten im Gegensatz zu Quergiebeln um untergeordnete Gebäudeteile handelt, die innerhalb der Dachfläche mit ausreichendem Abstand zum First liegen sollen.

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 bei notwendiger Erstellung einer Tiefgarage mindestens 60 % der Stellplätze auch dort zu errichten sind. Somit wird vermieden, dass nicht eine Garage im Untergeschoss mit einer geringen Anzahl an Stellplätzen gebaut und dann der überwiegende Teil der Stellplätze zur Kosteneinsparung trotzdem oberirdisch untergebracht wird.
Um einen Anreiz dafür zu schaffen, dass möglichst viele Tiefgaragenplätze erstellt werden, wird ein sogenannter Tiefgaragenbonus festgelegt.
Sofern 90 % der für das geplante Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden, darf die Anzahl der Wohneinheiten um max. 20 % erhöht werden.

Reutlingen, den 26.03.2025

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

Kusterdingen, den 26.03.2025

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister