A 6/1

Satzung
der Gemeinde Kressbronn am Bodensee
über örtliche Bauvorschriften
(Ortsbauvorschriftensatzung)

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581), in Verbindung mit § 74 Absatz 1 Nr. 2, 3, 4 und 7, Absatz 2 Nr. 2, 75 Absatz 3 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357), hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a. B. am 23. September 2026 folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Inhalt

I. Allgemeine Bestimmungen 2
§ 1 Geltungsbereich 2
II. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten 2
§ 2 Zulässigkeit von Werbeanlagen 2
§ 3 Werbeanlagen bei Sonderveranstaltungen 3
§ 4 Zulässige Arten von Werbeanlagen 3
§ 5 Zulässige Größe von Werbeanlagen 3
§ 6 Ausnahmen 4
III. Anforderungen an Einfriedungen 4
§ 7 Allgemeine Vorschriften für Einfriedungen 4
§ 8 Einfriedungen an Straßen und Kreuzungen 4
§ 9 Einfriedungen an Aussichtsstraßen 4
§ 10 Einfriedungen von Lagerplätzen 5
IV. Niederspannungsfreileitungen in neuen Bau- und Sanierungsgebieten 5
§ 11 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen 5
V. Erfordernis einer Kenntnisgabe für verfahrensfreie Vorhaben 5
§ 12 Kenntnisgabepflicht 5
VI. Anforderungen an die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung 5
§ 13 Festsetzung der Anzahl der Kraftfahrzeugstellplätze 5
§ 14 Angepasste Anzahl der Kraftfahrzeugstellplätze bei sozialgefördertem Wohnraum 6
VII. Schlussbestimmungen 6
§ 15 Ordnungswidrigkeiten 6
§ 16 Übergangsregelung 6

§ 17 Inkrafttreten 6
Anlage 1 Zulässigkeit von Werbeanlagen 8
Anlage 2 Großflächigkeit und Ansichtsflächen von Werbeanlagen 9
Anlage 3 Sichtflächen 10
Anlage 4 Stellplatzverpflichtung 11
Begründung 12

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gemarkungsgebiet der Gemeinde Kressbronn a. B., soweit nicht einzelne Gebiete für einzelne Vorschriften von dieser Satzung ausdrücklich ausgenommen werden. Entgegenstehende Bauvorschriften in bestehenden oder künftigen Bebauungsplänen gehen dieser Satzung vor und werden von ihr nicht berührt.

(2) Die Vorschriften des II. Abschnitts (§§ 2 bis 6) gelten nicht für Werbeanlagen, die anlässlich von supranationalen, staatlichen, kommunalen oder kirchlichen Wahlen angebracht worden sind. Ebenfalls nicht erfasst werden Werbeanlagen, die von der Gemeinde Kressbronn a. B. aufgestellt worden sind.

(3) Die Regelungen des DSchG, BNatSchG, NatSchG oder des FStrG und des StrG, insbesondere nach diesen Gesetzen erforderliche Genehmigungen, bleiben von dieser Satzung unberührt. Ebenfalls unberührt bleiben die Vorschriften der örtlichen Polizeiverordnungen und des Nachbarrechtsgesetzes (NRG).

II. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

§ 2
Zulässigkeit von Werbeanlagen

(1) In den durch den Bebauungsplan festgesetzten Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), urbanen Gebieten (MU), Kerngebieten (MK) und im Außenbereich sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Dasselbe gilt:
1. für Gebiete, in denen die Zulässigkeit für Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und die nach der vorhandenen baulichen Nutzung in die Baugebiete des Absatzes 1 fallen;
2. für Sondergebiete (SO), die nach der tatsächlichen Nutzung dem Gebietscharakter der in Absatz 1 aufgeführten Baugebiete vergleichbar sind.

(3) In den Gebieten nach Absatz 1 und 2 sind Werbeanlagen nur an dem Teil der baulichen Anlage zulässig, der unterhalb der Fensterzone des 2. Vollgeschosses, bei eingeschossigen Gebäuden unterhalb der Dachtraufe, liegt (Anlage 1).

(4) In den Gebieten nach Absatz 1 und 2 sind nicht zulässig:
1. Werbeanlagen auf Dächern, an Schornsteinen, Fensterläden und Bäumen;
2. großflächige (Anlage 2) Schrift- und Bildwerbung, bewegliche Werbeanlagen sowie Lichtwerbung in Form von Laufschrift, Wechsel- und Blinklicht oder durch sich bewegende Konstruktionen.

(5) In reinen Wohngebieten sind Werbeanlagen mit Ausnahme von Namensschildern bis zu 0,2 m² Größe in Vorgärten, an Einfriedungen und Böschungen unzulässig.

(6) In Gewerbegebieten sind Werbeanlagen auf Dächern und an Schornsteinen unzulässig.

§ 3
Werbeanlagen bei Sonderveranstaltungen

In Wohn-, Dorf-, Kleinsiedlungs-, Mischgebieten, urbanen Gebieten, Kerngebieten und im Außenbereich sind Werbeanlagen bei zeitlich begrenzten Sonderveranstaltungen (z. B. Saisonschluss- und Räumungsverkäufen, Ausstellungen, örtlichen Festen) nur zur Ankündigung und während der Dauer der Veranstaltung, längstens einen Monat zulässig. Die Genehmigungspflicht bleibt unberührt.

§ 4
Zulässige Arten von Werbeanlagen

(1) In den Gebieten nach § 2 Absatz 1 und 2 sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen (Informationswerbung) in Form von Säulen, Tafeln und Schaukästen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Die Häufung oder Wiederholung von Informationswerbung an derselben Stelle ist unzulässig.

§ 5
Zulässige Größe von Werbeanlagen

(1) Für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind höchstens in folgenden Maßen zulässig:
1. bei Säulen ein Durchmesser von 1,20 m und einer Höhe von 3,00 m;
2. bei Tafeln eine Ansichtsfläche (Anlage 2) von maximal 1,00 m² und eine maximale Tiefe von 0,15 m;
3. bei Schaukästen ein Außenmaß von maximal 1,50 m².

(2) Für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist zu beachten:

1. Werbeanlagen von mehr als 1,00 m² Größe müssen breitflächig zur Gebäudefassade angebracht werden;
2. herausragende Schilder (Stechschilder) sind nur bis zu einer Größe von 1,00 m² zulässig;
3. freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn das Gebäude mehr als 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt ist und die Oberkante der Werbeanlage, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht höher als 2,50 m ist.

§ 6
Ausnahmen

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden, können in den in § 2 Absatz 1 und 2 festgesetzten Gebieten als Sammelanlage bis zu einer Einzelgröße von 0,80 m x 0,20 m zugelassen werden. Sie sind einheitlich zu gestalten.

III. Anforderungen an Einfriedungen

§ 7
Allgemeine Vorschriften für Einfriedungen

Bauliche und nicht lebende Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,80 m, in Gewerbegebieten nicht höher als 3 m sein. Lebende Einfriedungen dürfen nicht höher als 2,50 m, in Gewerbegebieten nicht höher als 3 m sein. Die nachfolgenden Vorschriften dieses Abschnitts bleiben unberührt.

§ 8
Einfriedungen an Straßen und Kreuzungen

An Straßeneinmündungen, Straßenkreuzungen und in Kurvenbereichen, dürfen Einfriedungen jeglicher Art und sichtbehindernde Bepflanzungen die Höhe von 0,80 m ab Oberkante Straße gemessen, nicht überschreiten (Anlage 3).

§ 9
Einfriedungen an Aussichtsstraßen

(1) An der Talseite der Straßen, die einen Ausblick auf das Orts- und Landschaftsbild gewähren (Aussichtsstraße) und nicht in einem Gewerbegebiet liegen, dürfen Einfriedungen jeglicher Art nicht höher als 1,00 m sein.

(2) Aussichtsstraßen im Sinne von Absatz 1 sind:
1. Betzhoferhalde (FlSt. Nr. 2410/1);
2. Blütenstraße (FlSt. Nr. 7849 und 8132);
3. Nonnenhorner Straße (FlSt. Nr. 2086);
4. Oberer und Unterer Nunzenbergweg (FlSt. Nr. 7172 und 6211);

5. Ottenberghalde bis Retterschen (FlSt. Nr. 598);
6. Ottenbergweg (FlSt. Nr. 482);
7. Panoramaweg (FlSt. Nr. 3589);
8. Feldweg Ettenberg (FlSt. Nr. 2494 und 2509);
9. Feldweg Lehnensburg (FlSt. Nr. 2548).

§ 10
Einfriedungen von Lagerplätzen

Lagerplätze sollen mit einer 3,00 m hohen Einfriedung umgeben sein. Grundsätzlich soll die Einfriedung als Bepflanzung hergestellt werden. In Ausnahmefällen kann eine nicht lebende Einfriedung mit entsprechender Bepflanzung zugelassen werden.

IV. Niederspannungsfreileitungen in neuen Bau- und Sanierungsgebieten

§ 11
Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

In neuen Baugebieten und Sanierungsgebieten sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

V. Erfordernis einer Kenntnisgabe für verfahrensfreie Vorhaben

§ 12
Kenntnisgabepflicht

Abweichend von § 50 Absatz 1 LBO unterliegen dem Kenntnisgabeverfahren:
Automaten.

VI. Anforderungen an die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung

§ 13
Festsetzung der Anzahl der Kraftfahrzeugstellplätze

Die Anzahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze für Wohnungen (§ 37 Absatz 1 LBO) richtet sich nach der Anlage 4. Innerhalb der rot markierten Bereiche sind stets 2,0 Stellplätze pro Wohnung erforderlich. Innerhalb der gelb markierten Bereiche sind bei Wohnflächen unter 60 m² 1,5 Stellplätze, bei Wohnflächen über und einschließlich 60 m² 2,0 Stellplätze erforderlich. Eine ungerade Anzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Ein Rechtsanspruch auf Bebauung wird durch die Darstellung der Stellplatzregelungen in Anlage 4 nicht begründet.

§ 14
Angepasste Anzahl der Kraftfahrzeugstellplätze bei sozialgefördertem Wohnraum

Für Wohngebäude bei denen mindestens 25 % der Wohnungen als geförderter Wohnungsbau mit einer Bindefrist von mindestens 30 Jahren realisiert werden, sind ein Stellplatz bei Wohnungen mit weniger als 60 m² und zwei Stellplätze bei Wohnungen ab 60 m² Wohnfläche nachzuweisen.

VII. Schlussbestimmungen

§ 15
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:
1. entgegen den Bestimmungen in § 2 unzulässig Werbeanlagen anbringt;
2. entgegen § 3 Werbeanlagen bei Sonderveranstaltungen länger als einen Monat anbringt;
3. entgegen § 4 Absatz 2 Informationswerbung an derselben Stelle häuft oder wiederholt;
4. entgegen § 5 die zulässige Größe von Werbeanlagen überschreitet;
5. entgegen §§ 7, 8, 9 oder 10 die zulässige Höhe von Einfriedungen überschreitet;
6. entgegen § 11 der Kenntnisgabepflicht nicht nachkommt;
7. entgegen § 12 die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen nicht einhält.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von 5 bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 16
Übergangsregelung

Für bestehende, widerruflich genehmigte Werbeanlagen gilt eine Übergangsfrist von einem Jahr bis zur Anpassung an die Bestimmungen dieser Satzung.

§ 17
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 1. Oktober 2026 in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung über örtliche Bauvorschriften (Ortsbauvorschriftensatzung) der Gemeinde Kressbronn a. B. vom 06. Oktober 2017 außer Kraft.

Ausgefertigt:
Kressbronn a. B., 24. September 2026

gez.
Daniel Enzensperger
Bürgermeister

A 6/1

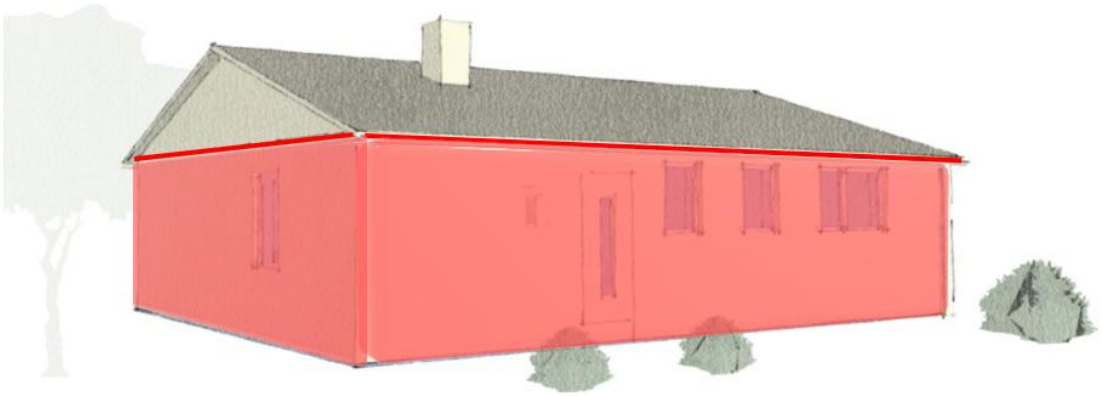
Anlage 1
Zulässigkeit von Werbeanlagen

Zur Erläuterung der in § 2 Abs. 3 dieser Satzung beschriebenen Zulässigkeit von Werbeanlagen:

- an dem Teil der baulichen Anlage, welcher unterhalb der Fensterzone des 2. Vollgeschosses liegt, ist folgendes gemeint:
  Die Fensterzone beschreibt dabei den Bereich an der Fassade der Anlage zwischen Geländeoberfläche und dem Fenstersims des 1. Obergeschosses (siehe Beispiele):

Werbeanlagen sind nur unterhalb der roten Linie zulässig

- an dem Teil der baulichen Anlage, welcher bei eigeschossigen Gebäuden unterhalb der Dachtraufe liegt (siehe Beispiel):

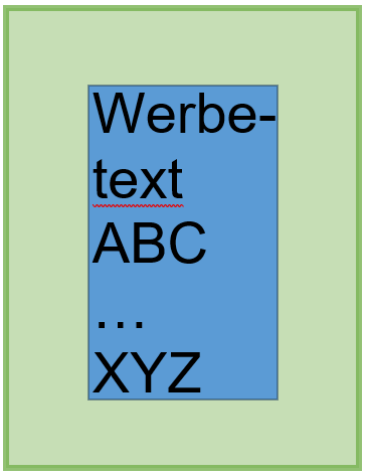


A 6/1

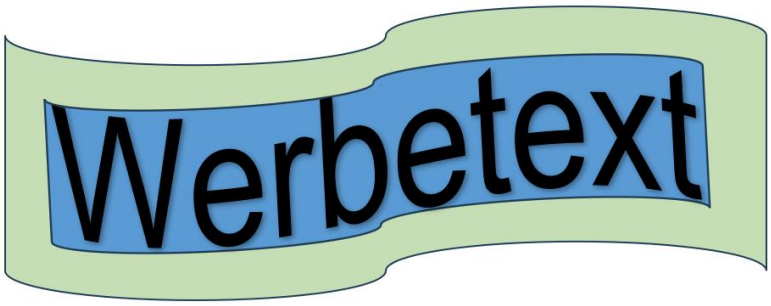
Anlage 2
Großflächigkeit und Ansichtsflächen von Werbeanlagen

Zur Erläuterung der in § 2 Abs. 4 Nr. 2 sowie § 5 Abs. 1 Nr. 2 dieser Satzung beschriebenen „Großflächigkeit“ bzw. Ansichtsflächen von Werbeanlagen:

Großflächige Werbeanlagen liegen vor, wenn diese eine Größe von 10 m² oder mehr haben. Dabei bemisst sich die Größe jedoch an der Ansichtsfläche und nicht der Werbeanlage an sich. Die Ansichtsfläche soll mit folgendem Bespielen veranschaulicht werden:



Grün: Plakat
Blau: Ansichtsfläche



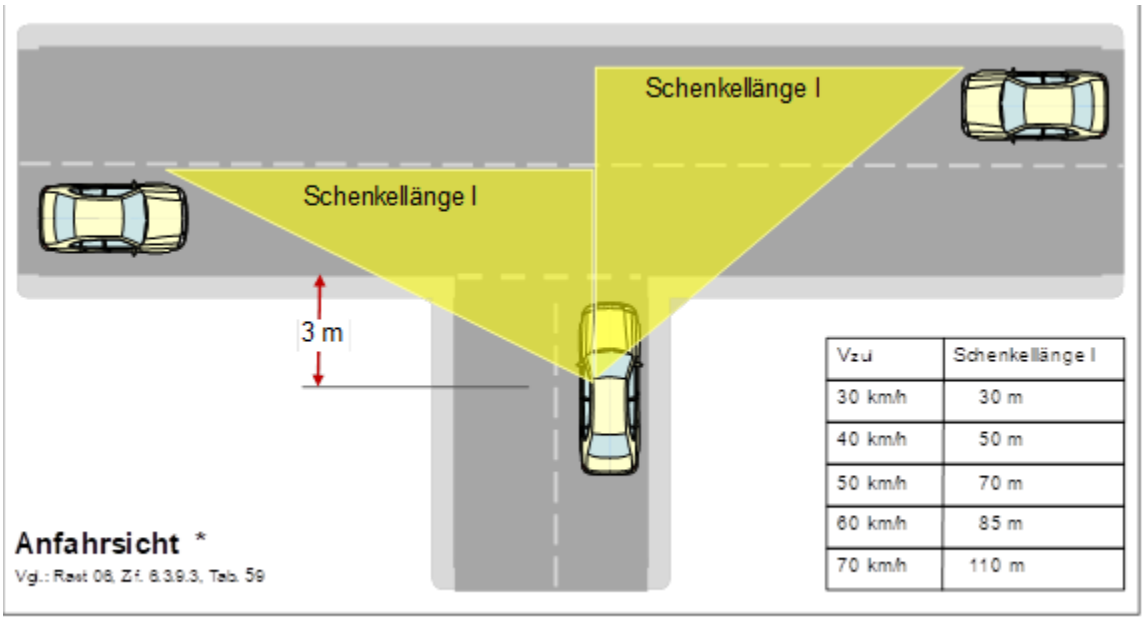
Grün: Banner
Blau: Ansichtsfläche

A 6/1

Anlage 3
Sichtflächen

Zur Erläuterung der in § 8 dieser Satzung beschriebenen „sichtbehindernden Bepflanzungen“:

In welchem Bereich sichtbehindernde Bepflanzungen nicht zulässig sind, richtet sich nach der zulässigen Fahrtgeschwindigkeit in der Straße, in die eingefahren wird. Hierbei muss im Einmündungsbereich der Straße/der Hofeinfahrt aus der/dem ausgefahren wird, Sichtflächen freigehalten werden, um ausreichend in die einfahrende Straße einsehen zu können. Mit folgendem Beispiel soll veranschaulicht werden, welcher Einsichtsbereich vorhanden sein muss, indem keine Einfriedungen jeglicher Art und sichtbehindernde Bepflanzungen, die eine Höhe von 0,8 m ab Oberkante Straße gemessen überschreiten, bestehen dürfen.

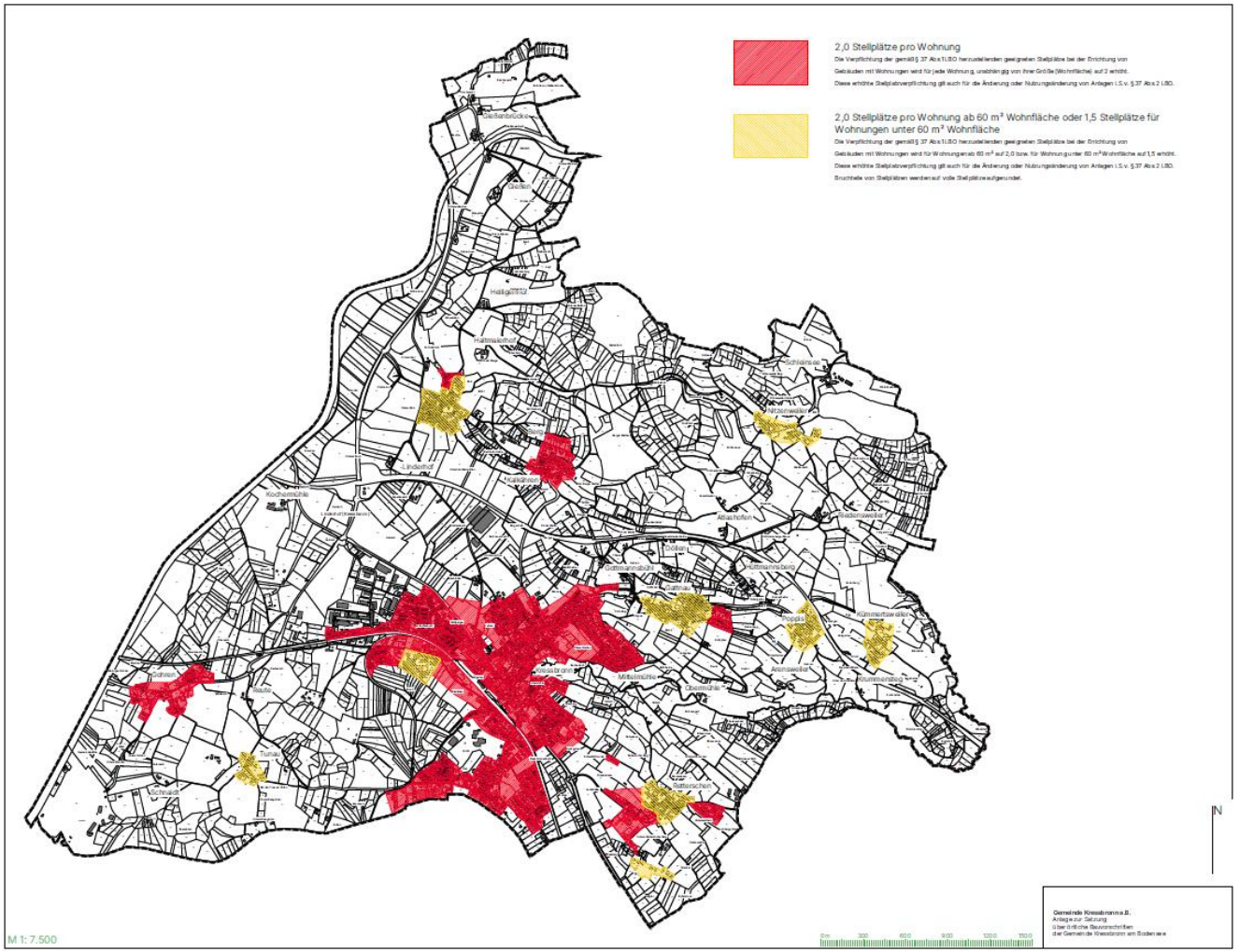


Vzul	Schenkellänge l
30 km/h	30 m
40 km/h	50 m
50 km/h	70 m
60 km/h	85 m
70 km/h	110 m

*Schematische Darstellung der Sichtachsen / Anfahrsicht / Sichtdreieck © Georg Kuhn / PP Konstanz

A 6/1

Anlage 4
Stellplatzverpflichtung



A 6/1

Begründung

Für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung besteht nach § 74 Abs. 2 LBO ein Begründungserfordernis. Nach § 74 Absatz 2 Nr. 2 LBO kann die Gemeinde, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Absatz 1 LBO) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird. Ein Rechtsanspruch auf Bebauung wird durch die Darstellung der Stellplatzregelungen in Anlage 4 nicht begründet.

Gründe des Verkehrs für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Auf Grund der Lage im ländlichen Raum sind bei den meisten Haushalten in der Gemeinde Kressbronn am Bodensee mindestens zwei Personenkraftwagen vorhanden. Insbesondere in den nicht zentral gelegenen Teilorten ist die Anbindung an den ÖPNV nicht in dem Umfang vorhanden, dass die Einwohnerinnen und Einwohner auf einen Personenkraftwagen verzichten können. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind nicht oder eben nur im Kernort vorhanden. Trotz einer hohen Ansiedlungsquote von Gewerbebetrieben hat die Gemeinde eine hohe Zahl von Berufsauspendlern. Die Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde ist zudem verhältnismäßig jung und sehr oft sind beide Ehegatten bzw. Lebenspartner erwerbstätig, so dass auch deshalb zwei Personenkraftwagen pro Haushalt notwendig sind. Derzeit sind bei ca. 8.900 Einwohnern ca. 5.800 Kraftfahrzeuge in der Gemeinde Kressbronn a. B. gemeldet.

Die Erschließungsstraßen in der Gemeinde sind in der Regel maximal 5,00 m breit. Bei einer durchschnittlichen Personenkraftwagenbreite von 2,00 m (z. B. Golf mit 2,05 m) verbleibt somit keine ausreichende Restfahrbahnbreite von über 3,00 m. Damit besteht ein gesetzliches Parkverbot nach § 12 StVO. Die Erschließungsstraße steht daher als Parkraum für einen ständigen oder auch nur zeitweisen (Besucherparkplätze) Mehrbedarf an Stellplätzen nicht zur Verfügung. Bei neu ausgewiesenen Baugebieten werden zwar zusätzliche Besucherstellplätze in Form von öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung gestellt, trotzdem sind für den ständigen Bedarf mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung erforderlich.

In Erschließungsstraßen, die über eine ausreichende Breite verfügen oder wenn Fahrzeugführer trotz zu geringer Straßenbreite ihren Personenkraftwagen im Straßenraum abstellen, führt dies zu erheblichen Beeinträchtigungen und zu einem erhöhten Gefahrenpotential, insbesondere während der Winterdiensttätigkeiten. Dies bestätigen häufige Beschwerden durch Bürger und Fahrer der Winterdienstfahrzeuge.

Städtebauliche Gründe für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Durch den in § 1a Absatz 2 BauGB enthaltenen Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem damit verbundenen absoluten Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung kommt es zu einer weiteren Nachverdichtung im Innenbereich und somit einem weiteren Stellplatzdruck auf die nachverdichteten Wohngebiete. Vermehrt werden

Personenkraftwagen auf öffentlichen Straßen, teilweise auch in nicht eingefriedeten öffentlichen Grünanlagen geparkt. Die Erschließungsstraßen sind hierauf nicht ausgelegt. In den meisten Fällen fehlt es an der ausreichenden Breite. Unter anderem deswegen wird bei vielen Erschließungsstraßen beim Parken der begleitende Gehweg unzulässig in Anspruch genommen. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist daher einerseits zur Vermeidung der Verunstaltung des Ortsbildes, andererseits aber auch zur Gewährleistung einer geordneten Städteentwicklung erforderlich.

Gründe sparsamer Flächennutzung für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vor allem in den dicht besiedelten Gebieten wird zu einer sparsamen Inanspruchnahme von Fläche angeregt und die weitere Innenverdichtung begünstigt. Der Grundstückseigentümer wird auch angeregt nur so viele Fahrzeuge anzuschaffen, wie er Stellplätze auf dem Grundstück herstellen kann. Oft beschränkten die Grundstückssituationen bereits die Anzahl der Stellplatzmöglichkeiten. Eine höhere Stellplatzdichte auf dem eigenen Grundstück (auf dem Bauvorhaben) verhindert, dass Stellplätze im öffentlichen Raum gesucht werden müssen. Dies reduziert den Bedarf an breiteren Straßen und öffentlichen Parkstreifen, was wiederum zu einer effizienteren und sparsameren Gesamtflächennutzung im Quartier führt.

Gründe für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in den einzelnen Gebieten und Teilorten

Kressbronn (Kernort)

Im Kernort Kressbronn befinden sich zwar viele öffentliche Einrichtungen und ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, dennoch sind viele Einwohnerinnen und Einwohner wegen einer Arbeitsstelle außerhalb von Kressbronn a. B. auf ein Kraftfahrzeug angewiesen. Öffentliche Stellplätze sind in Kressbronn zwar vorhanden, aber in der Regel einer konkreten öffentlichen Einrichtung, die auch von Personen außerhalb von Kressbronn a. B. besucht werden, zugeordnet. Die öffentlichen Stellplätze in Kressbronn können daher kaum ihren eigenen Besuchsverkehr abdecken, mithin sind sie für eine dauerhafte Nutzung durch den ruhenden Verkehr weder geeignet noch gedacht. Für den Kernort Kressbronn ist daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze bestimmt. Eine Ausnahme stellt der Verdichtungsbereich in der Argenstraße und Alemannenstraße dar. Für diesen ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze ab 60 m² Wohnfläche oder eine Erhöhung auf 1,5 Stellplätze unter 60 m² Wohnfläche bestimmt. Damit soll eine weitere Verdichtung in diesen Bereichen privilegiert werden. Die Erschließungsstraßen im Kernort Kressbronn sind nicht besonders breit. Durch ein Parken von Kraftfahrzeugen entstehen Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs, die zu gefährlichen Verkehrssituationen führen können. Besonders im Bereich der Ortsmitte ist auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens ein Parken auf der Straße nicht möglich, dies würde den Verkehrsfluss ganz massiv stören. In den Wohngebieten am Nunzenberg, Schillerstraße oder Moosweg sowie in den Wohngebieten am Ottenberg und unterhalb der Bahnlinie sind die Erschließungsstraßen sehr eng. In den Wohngebieten am Ottenberg und am Nunzenberg liegt zudem eine Hanglage vor. In diesen Bereichen stellt daher das Parken auf Erschließungsstraßen ebenfalls eine erhebliche Gefahr dar. Städtebaulich besteht vor allem zum Schutz vor einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Uferbereiche des Bodensees eine Erforderlichkeit zur Erhöhung der

Stellplatzverpflichtung in den seenahen Siedlungsbereichen. Die Gewerbegebiete Heidach sowie in der Argenstraße sind von der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ausgenommen, da in diesen Gebieten nicht mit einem erhöhten Aufkommen von Kraftfahrzeugen zu rechnen ist.

Arensweiler
Keine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Atlashofen
Keine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Berg
In Berg sind keine öffentlichen Einrichtungen und auch keine nennenswerten Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist nicht ausreichend. Die Haushalte sind daher auf mindestens zwei Kraftfahrzeuge angewiesen. Öffentliche Stellplätze sind in Berg nicht vorhanden. Für den Teilort Berg ist daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze bestimmt. Der Teilort Berg befindet sich in einer Hanglage, die Straßen sind in Berg eher eng. Durch ein Parken auf den Straßen im Teilort Berg entstehen vermeidbare Verkehrsbehinderungen, wodurch auf Grund der starken Steigungen bzw. der starken Gefälle gefährliche Verkehrssituationen entstehen können. Die Erschließungsstraßen im Teilort Berg sind nicht auf die Aufnahme des ruhenden Verkehrs ausgelegt.

Betznau
In Betznau sind mit Ausnahme der alten Schule keine öffentlichen Einrichtungen und auch keine nennenswerten Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist nicht ausreichend. Die Haushalte sind daher auf mindestens zwei Kraftfahrzeuge angewiesen. Öffentliche Stellplätze sind in Betznau nicht vorhanden. Für den Teilort Betznau ist daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze ab 60 m² Wohnfläche oder eine Erhöhung auf 1,5 Stellplätze unter 60 m² Wohnfläche bestimmt. Da im Teilort Betznau eine Innenverdichtung zur sparsamen Flächennutzung denkbar ist, sind kleinere Wohnflächen durch eine geringere Stellplatzverpflichtung zu privilegieren. Im nördlichsten Bereich der Straße „Am Dorfbach“ sowie westlich der Straße „Am Rain“ ist auf Grund der Hanglage, dem Kurvenbereich sowie der engen Straße die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung bestimmt. Beim Parken auf der Straße könnten gefährliche Verkehrssituationen entstehen. Ein Winterdienst wäre zudem nicht mehr möglich. Städtebaulich gehört der Teilort Betznau zum ländlichen Raum. Ein Parken auf den Erschließungsstraßen würde besonders die Landwirtschaft und insgesamt das Ortsbild beeinträchtigen. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist im Teilort Betznau erforderlich, da die Erschließungsstraßen besonders eng und für den ruhenden Verkehr nicht geeignet sind. Parkmöglichkeiten bestehen in Betznau auf den Erschließungsstraßen daher nicht. Durch einen ruhenden Verkehr auf den Erschließungsstraßen in Betznau würden somit gefährliche Verkehrssituationen entstehen. Ein Winterdienst wäre nicht mehr möglich.

Döllen
Keine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Gattnau
In Gattnau sind mit Ausnahme der Jugendmusikschule Kressbronn a. B. keine öffentlichen Einrichtungen und auch keine nennenswerten Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist nicht ausreichend. Die Haushalte sind daher auf mindestens zwei Kraftfahrzeuge angewiesen. Öffentliche Stellplätze sind in Gattnau nicht vorhanden. Für den Teilort Gattnau ist daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze ab 60 m² Wohnfläche oder eine Erhöhung auf 1,5 Stellplätze unter 60 m² Wohnfläche bestimmt. Da im Teilort Gattnau eine Innenverdichtung zur sparsamen Flächennutzung denkbar ist, sind kleinere Wohnflächen durch eine geringere Stellplatzverpflichtung zu privilegieren. Für das Wohngebiet „Im Schöpfen“ gilt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist im Teilort Gattnau erforderlich, da die Erschließungsstraßen besonders eng und für den ruhenden Verkehr nicht geeignet sind. Parkmöglichkeiten bestehen in Gattnau auf den Erschließungsstraßen daher nicht. Durch die teilweise Hanglage des Teilortes Gattnau würden durch ein Parken auf den Erschließungsstraßen gefährliche Verkehrssituationen entstehen. Ein Winterdienst wäre zudem nicht mehr möglich. Städtebaulich gehört der Teilort Gattnau zum ländlichen Raum. Ein Parken auf den Erschließungsstraßen würde besonders die Landwirtschaft und insgesamt das Ortsbild beeinträchtigen.

Gießenbrücke
Keine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Gohren
In Gohren sind keine öffentlichen Einrichtungen und auch keine nennenswerten Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist nicht ausreichend. Die Haushalte sind daher auf mindestens zwei Kraftfahrzeuge angewiesen. Öffentliche Stellplätze sind in Gohren nicht vorhanden. Für den Teilort Gohren ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze bestimmt. In Gohren sind die Straßen besonders eng bzw. ist das Parken nur auf der Langenargener Straße möglich. Beides führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrs und ist mit einer Gefährdung der Straßenverkehrsteilnehmer verbunden. Ein Winterdienst in engen Erschließungsstraßen wäre nicht mehr möglich. Städtebaulich gehört der Teilort Gohren zum ländlichen Raum, ein Parken auf den Erschließungsstraßen würde besonders die Landwirtschaft beeinträchtigen und insgesamt das Ortsbild beeinträchtigen.

Gottmannsbühl
Keine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Hüttmannsberg
Keine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Kümmertsweiler

In Kümmertsweiler sind keine öffentlichen Einrichtungen und auch keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist nicht ausreichend. Die Haushalte sind daher auf mindestens zwei Kraftfahrzeuge angewiesen. Öffentliche Stellplätze sind in Kümmertsweiler nicht vorhanden. Für den Teilort Kümmertsweiler ist daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze ab 60 m² Wohnfläche oder eine Erhöhung auf 1,5 Stellplätze unter 60 m² Wohnfläche bestimmt. Da im Teilort Kümmertsweiler eine Innenverdichtung zur sparsamen Flächennutzung denkbar ist, sind kleinere Wohnflächen durch eine geringere Stellplatzverpflichtung zu privilegieren. Die Erschließungsstraßen in Kümmertsweiler sind besonders eng, weshalb ein Parken auf den Erschließungsstraßen zu gefährlichen Verkehrssituationen führen und auch sonst den Verkehr beeinträchtigen würde. Ein Winterdienst in engen Erschließungsstraßen wäre nicht mehr möglich. Städtebaulich gehört der Teilort Kümmertsweiler zum ländlichen Raum, ein Parken auf den Erschließungsstraßen würde besonders die Landwirtschaft beeinträchtigen und insgesamt das Ortsbild beeinträchtigen.

Nitzenweiler

In Nitzenweiler sind keine öffentlichen Einrichtungen und auch keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist nicht ausreichend. Die Haushalte sind daher auf mindestens zwei Kraftfahrzeuge angewiesen. Öffentliche Stellplätze sind in Nitzenweiler nicht vorhanden. Für den Teilort Nitzenweiler ist daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze ab 60 m² Wohnfläche oder eine Erhöhung auf 1,5 Stellplätze unter 60 m² Wohnfläche bestimmt. Da im Teilort Nitzenweiler eine Innenverdichtung zur sparsamen Flächennutzung denkbar ist, sind kleinere Wohnflächen durch eine geringere Stellplatzverpflichtung zu privilegieren. Die Erschließungsstraßen in Nitzenweiler sind besonders eng, weshalb ein Parken auf den Erschließungsstraßen zu gefährlichen Verkehrssituationen führen und auch sonst den Verkehr beeinträchtigen würde. Ein Winterdienst in engen Erschließungsstraßen wäre nicht mehr möglich. Städtebaulich gehört der Teilort Nitzenweiler zum ländlichen Raum, ein Parken auf den Erschließungsstraßen würde besonders die Landwirtschaft beeinträchtigen und insgesamt das Ortsbild beeinträchtigen.

Poppis

In Poppis sind keine öffentlichen Einrichtungen und auch keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist nicht ausreichend. Die Haushalte sind daher auf mindestens zwei Kraftfahrzeuge angewiesen. Öffentliche Stellplätze sind in Poppis nicht vorhanden. Für den Teilort Poppis ist daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze ab 60 m² Wohnfläche oder eine Erhöhung auf 1,5 Stellplätze unter 60 m² Wohnfläche bestimmt. Da im Teilort Poppis eine Innenverdichtung zur sparsamen Flächennutzung denkbar ist, sind kleinere Wohnflächen durch eine geringere Stellplatzverpflichtung zu privilegieren. Die Erschließungsstraßen in Poppis sind besonders eng, weshalb ein Parken auf den Erschließungsstraßen zu gefährlichen Verkehrssituationen führen und auch sonst den Verkehr beeinträchtigen würde. Ein Winterdienst in engen Erschließungsstraßen wäre nicht mehr möglich. Städtebaulich gehört der Teilort Poppis zum ländlichen Raum, ein Parken auf den Erschließungsstraßen würde besonders die Landwirtschaft beeinträchtigen und insgesamt das Ortsbild beeinträchtigen.

Riedensweiler
Keine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Retterschen
In Retterschen sind keine öffentlichen Einrichtungen und auch keine nennenswerten Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist nicht ausreichend. Die Haushalte sind daher auf mindestens zwei Kraftfahrzeuge angewiesen. Öffentliche Stellplätze sind in Retterschen nicht vorhanden. Für den Teilort Retterschen ist daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze ab 60 m² Wohnfläche oder eine Erhöhung auf 1,5 Stellplätze unter 60 m² Wohnfläche bestimmt. Da im Teilort Retterschen eine Innenverdichtung zur sparsamen Flächennutzung denkbar ist, sind kleinere Wohnflächen durch eine geringere Stellplatzverpflichtung zu privilegieren. Für das Wohngebiet im Achbergweg sowie den südlichen Teil von Retterschen entlang der Dorfstraße und im Sonnenhof gilt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze. In diesen Bereichen sind die Straßen besonders eng und es liegt eine Hanglage vor. Durch ein Parken auf den Erschließungsstraßen entstünde eine erheblich gefährliche Verkehrssituation. Ein Winterdienst in engen Erschließungsstraßen wäre nicht mehr möglich. Städtebaulich gehört der Teilort Retterschen zum ländlichen Raum, ein Parken auf den Erschließungsstraßen würde besonders die Landwirtschaft beeinträchtigen und insgesamt das Ortsbild beeinträchtigen.

Schleinsee
Keine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Tunau
In Tunau sind keine öffentlichen Einrichtungen und auch keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist nicht ausreichend. Die Haushalte sind daher auf mindestens zwei Kraftfahrzeuge angewiesen. Öffentliche Stellplätze sind in Tunau nicht vorhanden. Für den Teilort Tunau ist daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze ab 60 m² Wohnfläche oder eine Erhöhung auf 1,5 Stellplätze unter 60 m² Wohnfläche bestimmt. Da im Teilort Tunau eine Innenverdichtung zur sparsamen Flächennutzung denkbar ist, sind kleinere Wohnflächen durch eine geringere Stellplatzverpflichtung zu privilegieren. Die Erschließungsstraßen in Tunau sind besonders eng, weshalb ein Parken auf den Erschließungsstraßen zu gefährlichen Verkehrssituationen führen und auch sonst den Verkehr beeinträchtigen würde. Ein Winterdienst in engen Erschließungsstraßen wäre nicht mehr möglich. Städtebaulich gehört der Teilort Tunau zum ländlichen Raum, ein Parken auf den Erschließungsstraßen würde besonders die Landwirtschaft beeinträchtigen und insgesamt das Ortsbild beeinträchtigen.

Gründe für die Anpassung der Stellplatzverpflichtung bei sozial gefördertem Wohnraum

Zur Schaffung von Anreizen zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsraum, soll mit Hinblick auf die wirtschaftliche Realisierung ein angepasster Stellplatzschlüssel für diese besondere Wohnform gelten. Um bezahlbare Mieten anbieten zu können, ist es notwendig,

dass der Bau möglichst kosteneffizient erfolgt. Zur Sicherung der Mietsache wird ein Mindestanteil von 25 % geförderten Wohnungen mit einer Bindungsfrist von mind. 30 Jahren geregelt, d.h. nur wenn die genannten Anforderungen erfüllt werden, darf der angepasste Stellplatzschlüssel angewendet werden. Abweichend von der in dieser Satzung geregelten Stellplatzerhöhung für Wohnungen mit weniger als 60 m², gilt bei sozial förderten Wohnungsbauten für Wohnungen unter 60 m², dass nur ein Stellplatz zu errichten ist. Für Wohnungen ab 60 m² gibt es keine angepasste Stellplatzverpflichtung, da in größeren Wohnungen, auch bei sozialgefördertem Wohnungsbau, erfahrungsgemäß mind. zwei PKW vorhanden sind. D. h. bei kleineren Wohnungen (< 60 m²) entspricht der Stellplatzschlüssel der gesetzlichen Regelung nach der Landesbauordnung, ohne von der Regelung nach § 74 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 LBO Gebrauch zu machen. Diese Möglichkeit zur Anpassung steht allen Bauträgern bzw. Bauherren von Wohnungsbauten zur Verfügung. Somit bieten sich zusätzliche Anreize zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Die Bindefrist von 30 Jahren lässt zudem ein geändertes Mobilitätsverhalten bis dahin erwarten, sodass sich die Anzahl der benötigten Stellplätze bis dahin voraussichtlich reduzieren sollte. Zu begründen lässt sich die Anpassung des Stellplatzschlüssels bei dieser besonderen Wohnform so, dass damit gerechnet werden kann, dass je Haushalt weniger Fahrzeuge vorhanden sind. Die Bindung an diese Wohnungsform über einen entsprechend langen Zeitraum und Größenumfang, sichert die geringere Stellplatzanzahl. Diese Beobachtungen bestätigen sich auch im Vergleich mit anderen bereits realisierten Quartieren in Nachbargemeinden, wo die Stellplatzanzahl geringer ausfällt als die bisher angesetzten 1,5 Stellplätze je Wohnung unter 60 m². Die Praxis zeigt, dass in den öffentlich geförderten Wohnformen einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen leben, die maximal einen PKW oder gar kein Auto besitzen. Diese Wohnform spricht auch körperlich beeinträchtigte Menschen an, die wie die Vergleiche zeigen ebenfalls oftmals über kein eigenes Fahrzeug verfügen, sodass hier mit deutlich weniger Stellplätzen zu rechnen ist. Die Anpassung des Stellplatzschlüssels auf diese realistischen Umstände verhindert leerstehende Stellplätze, was sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch nachhaltiger ist, denn die Vermeidung des Baus eines jeden nicht benötigten Stellplatzes spart Emissionen und Kosten ein.