

**GEMEINDE OFTERDINGEN
KREIS TÜBINGEN**



**NEUFASSUNG ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS
UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
„IM GRUND“**

Fassung vom 15. Mai 2018

Inhalt	Textteil	9 Seiten
	Begründung zum Bebauungsplan mit Anlage 2 und 3 Umweltbericht	6 Seiten
	Örtliche Bauvorschriften	3 Seiten
	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	1 Seite
	Lageplan	M 1 : 1500

Ausfertigung Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Oftringen vom 15. Mai 2018 überein.

Ausgefertigt:

Oftringen,

Reichert
Bürgermeister

GEMEINDE OFTERDINGEN, KREIS TÜBINGEN

NEUFASSUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „IM GRUND“

Textteil

in der Fassung vom 15. Mai 2018

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

In dem als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Bereich sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen der im Lageplan eingetragenen Nutzungsschablonen als Obergrenzen maßgebend.

Die Höhenlage der Gebäude (EFH) wird von der Baurechtsbehörde im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens festgelegt.

Die im Lageplan festgesetzte Wandhöhe, gemessen von Erdgeschoss-Fußboden (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt **Außenwand/Dachhaut** (WH) darf nicht überschritten werden.

- Außenliegende Wärmedämmschichten werden nicht angerechnet.
- Höhere Außenwandteile können zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Flächen handelt und die Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Die im Lageplan festgesetzten Gebäudehöhen (GH), gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis zum Dachfirst bzw. obersten Gebäudeabschluss, dürfen nicht überschritten werden.

Höhere Außenwandteile können zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Flächen handelt und die Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die maximale Wandhöhe als maximale Gebäudehöhe. Sie wird mit 6,50 m festgesetzt. Dabei sind zurückgesetzte Geschosse mitzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Entlang der „Alte Rottenburger Straße“ wird offene Bauweise festgesetzt. Dabei darf die Länge von Gebäuden höchstens 25 m betragen.

Im übrigen Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Nebenanlagen als Gebäude und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten folgende Abstandsregeln:

Bei Errichtung von Garagen und Carports im rechten Winkel zur Fahrbahn muss mindestens ein Stauraum von 5,00m zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Garagentor eingehalten werden.

Bei Errichtung von Garagen und Carports parallel zur Straße muss ein Mindestabstand von 2,50m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten werden.

Mit überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m (Dachkante) zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die Überdachung als Flachdach oder flach geneigtes Dach (Dachneigung DN max. 15°) ausgeführt wird. Seitenwände sind unzulässig.

Pro Baugrundstück ist außerhalb der überbauten Flächen und außerhalb der Pflanzgebotsflächen eine Nebenanlage als selbständig in Erscheinung tretendes Gebäude wie Geschir- oder Gerätehütte in einfacher Konstruktion (Holzschuppen o. ä.) mit einem umbauten Raum von maximal 25 m³ sowie ein Kleingewächshaus zulässig.

5. Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Auf der im Nordosten des Planbereichs mit einem Leitungsrecht festgesetzten Fläche wird ein Entwässerungsgraben angelegt.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1 Wasserdurchlässige Beläge:

Stellplätze sind aus einem wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belag herzustellen

M 2 Fledermausquartiere:

Als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme sind für die in Anlage 3 dargestellten Bäume bei Rodung zwei Fledermauskästen an geeigneter Stelle im Ortsrandbereich anzubringen. Die Kästen sind in / an die Gebäude bzw. im Gartenbereich an den zulässigen Nebenanlagen entsprechend den Hinweisen in Anlage 3 zu befestigen.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

Pflanzgebot Pfg 1: Einzelbäume

Je Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung oder Heister oder mittel- bis hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3xv (dreimal verpflanzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind variabel. Bestandsbäume sind darauf anrechenbar.

Laub- und Obstbäume entsprechend der Artenliste in Anlage 1.

Pflanzgebot Pfg 2

Die mit Pflanzgebot 2 belegte Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und mit einer lockern Bepflanzung aus heimischen Sträuchern und niederen Gehölzen entsprechend der Artenliste in Anlage 1 mit einem Anteil von mindestens 25 % zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pflanzbindung Pfb 1: Feldhecke

Die mit einer Pflanzbindung belegte Feldhecke mittlerer Standorte im Südosten des Plangebiets ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig gemäß der Artenliste in Anlage 1 zu ersetzen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a und § 135 a Abs. 1 BauGB)

(§ 9 Abs. 1a BauGB) ($A/Pfg = \text{Ausgleichsfläche/Pflanzgebot}$) festgesetzt als:
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und artenschutzrechtlicher Prüfung ab.

Für Pflanzmaßnahmen im Außenbereich sind standortgerechte und gebietseigene Gehölze zu verwenden.

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt.

Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für die planinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze (Anlage 1)
- Verwendung wasserdurchlässiger, nach Möglichkeit begrünbarer Beläge

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

A 1: Die Ausgleichsmaßnahme A 1 umfasst die in Pfg 1 festgesetzte Maßnahme.

A 2: Die Ausgleichsmaßnahme A 2 umfasst die in Pfg 2 festgesetzte Maßnahme.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

(vgl. Lageplan Anlage 2)

Alle Ausgleichsmaßnahmen liegen auf Gemarkung Ofterdingen.

A 3 (ÖKOf2u): Renaturierung Bachsatzgraben

Teile der FSt. Nrn. 1828/1, 1829, 1830, 1831/1, 1831/2, 1832

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst

- 4.290 m²
- Gewässerrenaturierung mittels Verlegung des Bachsatzgrabens
- Ausweisung eines breiten Gewässerrandstreifens mit Gehölzstrukturen und Hochstaudenflur
- Anlage einer Wiese auf Acker

Die Ausgleichsmaßnahme wurde bereits hergestellt. Die Zuordnung umfasst 71.410 Ökopunkte.

A 4 (ÖKOf5/u): Anlage einer Waldrandwiese

Teile von FSt. Nr. 7000

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst

- eine Fläche von insgesamt 8.160 m²
- Umwandlung einer artenarmen Fettwiese in artenreiche Fettwiese, Pflanzung Feldhecke und Pflanzung Laubbäume

Die Zuordnung umfasst für das Schutzgut Pflanzen und Tiere 51.750 Ökopunkte.

A 5 (ÖKOf13): Anlage einer Feldhecke am Radweg Dettingen – Ofterdingen

Die Pflanzung einer Feldhecke auf den Flurstücken 7645, 7646, 9387/1, 9387/2 als Ausgleich für Eingriffe in das Biotop nach § 30 BNatSchG ist in einem Umfang von 1.500 m² vorzunehmen. Die Feldhecke ist mit einer Lauflänge von 300 m mit einer Mindestbreite von 5 Metern mit gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen (gem. Pflanzenliste Anlage 1) inklusiver Saumvegetation herzustellen und dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen in der Bauphase des Radweges zu schützen.

Ergänzend wird die Maßnahme baurechtlich und naturschutzrechtlich zugeordnet:

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst

- eine Fläche von insgesamt 1.500 m²
- Pflanzung einer Feldhecke inkl. Saumstrukturen auf einer Länge von 300 lfm

Die Zuordnung umfasst für das Schutzgut Pflanzen und Tiere 16.130 Ökopunkte.

Die Kompensationsmaßnahme (Wiederherstellung von Wiesen magerer Standort) ist im Rahmen des Vorhabens Radweg Dettingen-Offerdingen angrenzend an die Feldhecke in südliche Richtung anzulegen.

A 6 (ÖKOf14): Laubfroschhabitat bei Siebeneich

F1St. Nr. 7563

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst

- einen Tümpel mit mindestens 50 m² Fläche- Herstellung eines Fortpflanzungsbiotops für den Europäischen Laubfrosch.

Die Zuordnung umfasst für das Schutzgut Pflanzen und Tiere 100.000 Ökopunkte.

Die Maßnahme liegt innerhalb eines geschützten Biotops gemäß § 30 BNatSchG. Sind wertvolle Bestände durch die Herstellung des Tümpels betroffen, ist ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG bei einer unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

A 7 (ÖKOf15): Laubfroschhabitat Scheffertal

F1St. Nr. 7563 9105/1, 9105/2, 9106

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst

- zwei Tümpel mit jeweils mindestens 50 m² Fläche
- Herstellung eines Fortpflanzungsbiotops für den Europäischen Laubfrosch.

Die Zuordnung umfasst für das Schutzgut Pflanzen und Tiere 200.000 Ökopunkte

Die Maßnahme liegt innerhalb eines geschützten Biotops gemäß § 30 BNatSchG. Sind wertvolle Bestände durch die Herstellung des Tümpels betroffen, ist ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG bei einer unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Hinweise

Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 19731 wird hingewiesen.

Das beim Bauaushub anfallende Material sollte, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.

Die „gute fachliche Praxis“ (§ 17 Abs. 2 BBodSchG) ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten: insbesondere durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und gegebenenfalls Verwendung von Baggermatten.

Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° - 10°), einschließlich Garagen und Carport, mit Ausnahme von Dachterrassen dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht sollte eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke sollte daher mindestens 10 cm betragen.

Gehölzrodungen:

Zwischen dem 1. März und dem 30. September gilt ein generelles Rodungsverbot von Gehölzen.

Lagerung von Baumaterial

Eine Ablage von Baumaterial o. ä. am Fuße von Hecken und Bäumen ist nicht zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren zur Brauchwassernutzung und Raumheizungsunterstützung sind zulässig. Photovoltaikanlagen zur klimaverträglichen Stromproduktion sind zulässig. Durch Ständerbauweise bei Solaranlagen sind Dachbegrünung und Solardach miteinander vereinbar.

Umweltfreundliche Beleuchtung:

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung mit warmweißer Farbtemperatur oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Pflanzgebot am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs

Das Pflanzgebot ist auch im Bereich der veränderten Baugrenze einzuhalten. Bei voller Ausnutzung der Baugrenze sollte in diesem Bereich eine Bepflanzung gewählt werden, deren Wurzelwerk und Wuchsform auch langfristig keine Konflikte mit der geplanten Bebauung verursacht.

Anlagen zum Textteil

Anlage 1: Pflanzenliste

Pflanzliste für planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen. Liste gebietseigner Gehölze Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (LFU 2002)

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume	
---	Regionaltypische Obstsorten
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Rechtsgrundlagen für den Textteil:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Ausfertigung:

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Offerdingen vom 15. Mai 2018 überein.

Ausgefertigt:

Offerdingen,

Reichert
Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan
in der Fassung vom 15. Mai 2018

1. Erforderlichkeit der Neufassung zur 1. Änderung

Bei der Realisierung des Bebauungsplans hat sich gezeigt, dass einzelne Festsetzungen nicht den aktuellen Bauwünschen entsprechen, obwohl diese städtebaulich vertretbar sind.

Ofterdingen hat einen dringenden Wohnbauflächenbedarf. Derzeit besteht eine Warteliste mit 90 Bauplatzinteressenten. Die Erfahrung zeigt, dass Bauplätze in Ofterdingen in kürzester Zeit verkauft sind. Hinzu kommt der künftige Standortfaktor Gemeinschaftsschule.

Der Bebauungsplan „Im Grund“ wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist durch den Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft vom 30. Januar 2017 in die Wege geleitet. Sie sieht vor, dass für die zusätzlichen Wohnbauflächen „Im Grund“ durch Herausnahme eines Mischgebiets an der B 27 eine Kompensation erfolgt.

Das Mischgebiet hat eine Fläche von 0,9 ha, so dass für die Kompensation von Wohnbauflächen 0,45 ha zur Verfügung stehen.

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme „Im Grund“ beträgt 0,375 ha.

Gegenüber der ursprünglichen Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der „Alte Rottenburger Straße“ deutlich reduziert. Dabei wurde auch die Stellungnahme des Landratsamtes hinsichtlich des Überschreitens der Kuppe berücksichtigt.

2. Aussage des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Bereich wird nach Norden entlang der bislang einseitig bebauten „Alte Rottenburger Straße“ um 3.750 qm, dies entspricht etwa 7 bis 8 Bauplätzen, überschritten.

Da bereits 90 Bauplatzinteressenten bei der Gemeinde vorstellig wurden, kann das Flächennutzungsplanverfahren nicht abgewartet werden. Die Belange der Behörden wurden im Bebauungsplanverfahren bereits abgearbeitet und im Flächennutzungsplanverfahren sind keine neuen Erkenntnisse zu erwarten. Deshalb wird das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen und der Bebauungsplan zur Genehmigung beim Landratsamt vorgelegt.

3. Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als Grünfläche genutzt.

4. Planungsbeschreibung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Erschlossen wird das Gebiet durch Weiterführung des bestehenden Straßensystems der Achalmstraße und des Kornbühlweges.

Die Argumentation des Regionalverbandes Neckar-Alb und des Regierungspräsidiums Tübingen wird akzeptiert.

Die Festsetzung, wonach je Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig sind, wird gestrichen. Damit ist die Möglichkeit gegeben, eine größere Einwohnerdichte durch mehr Wohnungen zu erreichen.

Des Weiteren wird entlang der „Alte Rottenburger Straße“ festgesetzt, dass nicht nur Einzel- und Doppelhäuser, sondern auch Hausgruppen mit einer Länge von maximal 25 m zulässig sind.

Die 1. Änderung setzt eine größere Wandhöhe fest, um auch Gebäude mit einem flacheren Dach und gleicher Gesamthöhe zu ermöglichen. Weiterhin können höhere Außenwandhöhen unter den genannten Bedingungen zugelassen werden.

Bei dem nördlichsten Grundstück an der „Alte Rottenburger Straße“ wird die Baugrenze im Norden bis an die Pflanzgebotsfläche verschoben, um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Der mit einem Leitungsrecht im Nordosten des Planbereichs gesicherte Entwässerungsgraben dient der Regenwasserableitung aus den nördlich gelegenen Bereichen. Das Regenwasser wird zur Achalmstraße weitergeleitet.

Zur Frage des Hochwasserschutzes und der Sicherheit angrenzender Grundstücke wurde eine Stellungnahme des Fachbüros mit folgendem Wortlaut eingeholt:

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Offerdingen und wird über die best. Straßen Achalm-, Filsenberg-, Alte Rottenburger Straße und Kornbühlweg erschlossen. Im genannten Gebiet ist keine Vorflut vorhanden. Das Neubaugebiet „Im Grund“ wird aus diesem Grund im Mischsystem entwässert.

Dadurch werden auch zur Rückhaltung, zum Sammeln und zur Abpufferung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswasser auf jedem Baugrundstück Retentionszisternen vorgeschrieben.

Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen in Abhängigkeit zur Größe der anzuschließenden Dachfläche ein Mindestrückhaltevolumen aufweisen, dass bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,1 l/s) in den Mischwasserkanal entleert wird.

Ebenfalls zur Minderung/Verzögerung des Niederschlagabfluss werden Dachbegrünungen empfohlen.

Bisher entwässert das Außengebiet über einen best. Außengebietsgraben parallel zum Kornbühlweg mit Einlaufbauwerk in der Filsenbergstraße und oberhalb der Bebauung der Georgenbergstraße mit kleiner Retention und Einlaufbauwerk in der Achalmstraße in die best. Mischwasserkanalisation.

Mit der Erschließung des Neubaugebietes „Im Grund“ wird der Außengebietsgraben an die neue Außengrenze verlegt. Die Entwässerungsteilung bleibt erhalten. Ein Teil des Außengebietes entwässert über die Filsenbergstraße, ein weiterer Teil der reduzierten

Außenfläche entwässert über die Achalmstraße.

Um einen unkontrollierten Wasserabfluss über die Länge des Baugebietes zu verhindern ist ein Außengebietsgraben wichtig und sinnvoll.

Zur Rückhaltung und zur Abpufferung des anfallenden Niederschlagswasser vom Außengebiet ist für den geplanten Außengraben eine Art Mulden-Rigolen System vorgesehen. Box-Rigolen, die unterhalb des Grabens eingebaut werden, übernehmen die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Dadurch werden gegenüber des jetzigen Abflusses aus dem Außengebiet eine Speicherung in der Rigole und eine Drosselung/Verzögerung bei Starkregen erreicht.

Da aufgrund der geologischen Verhältnisse keine ausreichende Versickerung stattfindet muss die Rigole bei Füllung gedrosselt in den Mischwasserkanal entleert werden.

Die Planung des Außengebietsgrabens und die anzusetzenden Werte werden mit dem Landratsamt Tübingen abgestimmt.

Die ca. 8 Baugrundstücke direkt an der „Alte Rottenburger Straße“ entwässern über die best. Kanalisation in der „Alte Rottenburger Straße“ zum RÜB6 „Alte Rottenburger Straße“.

Das restliche Erschließungsgebiet und das Außengebiet entwässern über die Filsenberg-, Heuberg-, Achalm- und Mühlstraße, zum geplanten RÜB3 „Hafnerstraße“.

Für den aktuellen „Allgemeinen Kanalisationsplan“ der Gemeinde Offerdingen aus dem Jahre 2013 wurde im Dezember 2014 eine Fortschreibung durchgeführt, die den damaligen aktuellen (größeren) Planungsstand des Baugebietes „Im Grund“, einschl. des Außengebietes berücksichtigt.

Des Weiteren ist beabsichtigt, nach dem Scheitern eines Flurbereinigungsverfahrens in diesem Bereich, den sogenannten „Roßäckergraben“ in eigener Regie zur Genehmigung zu führen.

Dadurch wird das bisherige Außengebiet in Richtung Filsenberg- und Achalmstraße um ca. 5 ha verringert.

Der Graben soll von der „Alte Rottenburger Straße“, oberhalb des Außengebietsgrabens des Neubaugebietes „Im Grund“, bis zur Steinlach führen. Teilweise ist dieser Graben bereits angelegt. Eine Durchgängigkeit ist jedoch nicht vorhanden. Mit einer breit angelegten Mulde oberhalb des Neubaugebietes „Im Grund“ wird das Außengebiet zum Baugebiet verkleinert.

5. Umweltbelange

Auf den Umweltbericht in der Fassung vom 7. Februar 2017 wird verwiesen. Die dort und in der Anlage 2 zu dieser Begründung genannten und dargestellten Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden diesem zugeordnet.

Offerdingen, 15. Mai 2018

Ausfertigung:

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Offerdingen vom 15. Mai 2018 zugrunde.

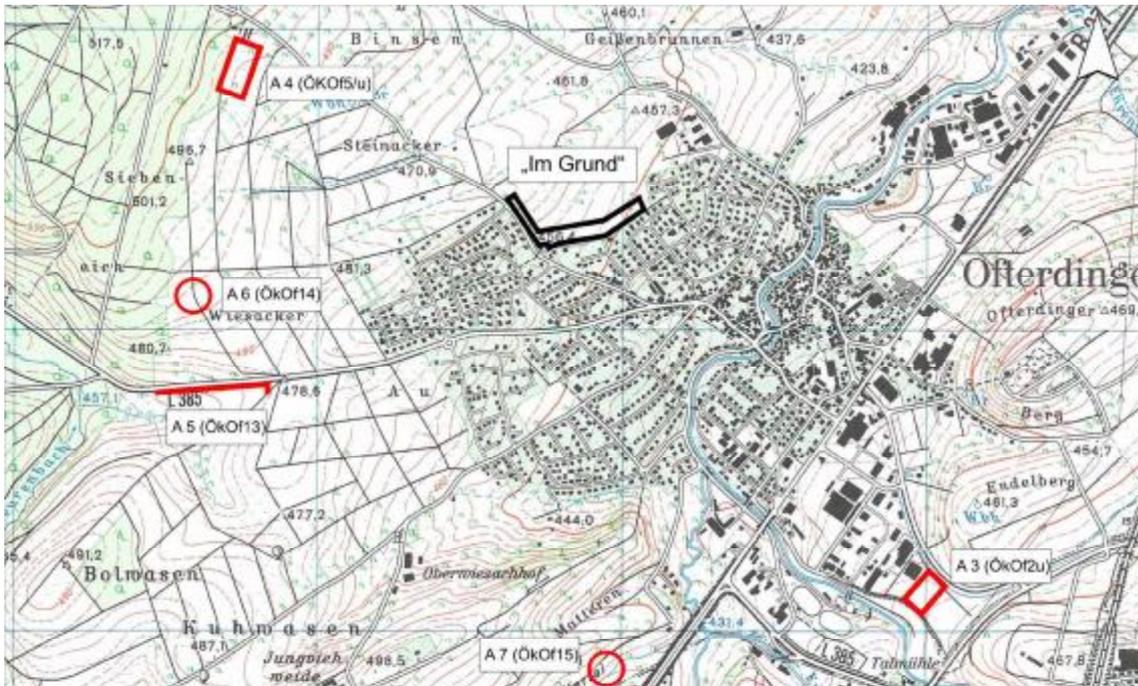
Ausgefertigt:

Offerdingen,

Reichert
Bürgermeister

Anlage 2: Übersicht über die Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahmen

Abbildung Fehler! Kein Text mit angegebener Formatvorlage im Dokument..1: Übersicht über die Lage der planexternen baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleich eines geschützten Biotops gem. § 30 BNatSchG



Kartengrundlage: TK 25, Blatt 7520 Mössingen (LGL 2011)

Anlage 3: Hinweise und Informationen zum Artenschutz

1.: „**Naturschutz an Gebäuden**“, herausgegeben von NABU Naturschutzbund Deutschland und Architektenkammer Baden-Württemberg. Auf den Ratgeber für Bauherren, Architekten, Handwerker bei Neubau und Renovierung wird hingewiesen

2.: **Anleitung zum Aufhängen von Fledermauskästen im Garten**

Fledermauskästen – richtig aufhängen

Damit die Fledermauskästen auch von den Fledermäusen angenommen werden, soll beim Aufhängen folgendes beachtet werden:

1. Am besten verschiedene Kastentypen aufhängen, siehe Abbildung
2. Werden mehrere Kästen aufgehängt:
5 Stück in einer Gruppe mit ca. 10 – 15 m Abstand aufhängen
3. In 3 – 6 m Höhe aufhängen
4. Nach Süden ausrichten (wegen der Sonnenwärme)
5. Die Nistkästen müssen frei anfliegbar sein, z. B. dürfen Äste den Anflug nicht behindern und die Nistkästen dürfen durch Prädatoren (Katzen, Marder) nicht erreichbar sein
6. An windgeschützten Stellen aufhängen
7. Die Kästen sind an der Hauswand oder am Baumstamm so aufzuhängen, dass der Kasten unbeweglich ist (z. B. bei Wind)
8. Bei Aufhängung mit einem Aufhängbügel: Schutzleder als Astschutz darunter legen
9. Aluminiumnägel an Bäumen verwenden
10. Kästen bei Bedarf nummerieren (dabei Kastentyp wegen Pflegebedarf berücksichtigen) und Aufhängungsort in Karte dokumentieren

Fledermauskästen

(Abbildung: LFJ)



Pflege: Regelmäßige Nistkastenkontrolle:
Beschädigte Kästen austauschen, Kästen
von Dreck säubern



Obstbäume mit Höhlen

GEMEINDE OFTERDINGEN, KREIS TÜBINGEN

NEUFASSUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „IM GRUND“

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung vom 15. Mai 2018

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

1.1 Dachfläche, Dachaufbauten

Auf jeder Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Dachgauben sind zulässig bis zur Hälfte der Gebäudelänge (Giebelwände). Der Schnittpunkt der Dachflächen des Hauptgebäudes und der Dachgauben muss deutlich unter dem First des Hauptdaches bleiben. Mit den Dachgauben ist zur Außenseite von Giebelwänden ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Die Vorderseite der Gauben muss um mind. eine Wandstärke hinter dem Hausgrund zurückbleiben.

Dacheinschnitte sind zulässig bis zu 1/3 der Gebäudelänge. Zur Außenseite von Giebelwänden ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen sind Metaldacheindeckungen nur mit beschichteten Metallen zulässig. Untergeordnete Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen etc. sind davon ausgenommen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

2.1 Außenanlagen

Die Gartenflächen sind, soweit sie nicht als Stell- und Verkehrsflächen genutzt werden, als Grünflächen mit vorzugsweise heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste in Anlage 1 anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Das Anpflanzen von Nadelgehölzhecken, z. B. mit Fichten oder Thuja, ist nicht gestattet.

Anfallendes Aushubmaterial ist soweit wie möglich auf dem Grundstück wieder einzubauen.

Notwendige Stützmauern können ausnahmsweise zugelassen werden.

Es sind nur offene (keine Mauern o. ä.) und lebende Einfriedigungen zulässig.

Ihre Höhen dürfen betragen:

- Zäune bis 1,20 m
- Hecken bis 1,50 m über Gelände

Maschen- oder Spanndrähte sind nur dann zugelassen, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden; Stacheldraht ist unzulässig.

Soweit die Grundstücke an Verkehrsflächen ohne Gehwege angrenzen, sind Einfriedigungen (Zäune, Hecken u.a.) mind. 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Grundstücke, soweit sie nicht entsprechend befestigt sind, mit Beton- oder Natursteinsockeln bis 25 cm Höhe oder mit in Beton versetzten Rabattplatten abgegrenzt werden.

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg wird hingewiesen.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Baurechtsbehörde kann verlangen, dass das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird oder dass Abgrabungen und Auffüllungen ganz unterbleiben.

2.3 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Stellplatzbereiche sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Dränpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen.

3. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Alle Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer, übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

4. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Je Wohnung sind mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen.

Bei Einliegerwohnungen bis zu 60 m² Wohnfläche ist 1,0 Stellplatz herzustellen.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO)

Zur Rückhaltung, zum Sammeln und zur Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen in Abhängigkeit zur Größe der anzuschließenden Dachfläche ein Mindestrückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,1 l/s) in den Mischwasserkanal entleert wird:

angeschlossene Dachfläche in m ²	erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindestrückhaltevolumen der Zisterne in Liter
bis 60	0,1	2.000
bis 90	0,1	3.000
bis 120	0,1	4.000
bis 150	0,1	5.000
>150	0,1	6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser in der häuslichen Versorgung (z. B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Die Brauchwassernutzung ist der Gemeinde anzuzeigen.

Rechtsgrundlage für die Örtlichen Bauvorschriften:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Neunten Verordnung des Innenministeriums zur Anpassung des Landesrechts an die geänderten Geschäftsbereiche und Bezeichnungen der Ministerien vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

Ausfertigung:

Die örtlichen Bauvorschriften in dieser Fassung stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Otterdingen vom 15. Mai 2018 überein.

Ausgefertigt:

Otterdingen,

Reichert
Bürgermeister

GEMEINDE OFFERDINGEN, KREIS TÜBINGEN

NEUFASSUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „IM GRUND“

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

in der Fassung vom 15. Mai 2018

Die Örtlichen Bauvorschriften regeln die Gestaltung des Wohngebiets, um dessen Einbindung in die Umgebungssituation sicher zu stellen.

Die Erfahrung in Offerdingen zeigt, dass in der Regel ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht.

Es ist jedoch notwendig, dass auf den Baugrundstücken die mit der Neubebauung erforderlichen Stellplätze in ausreichender Zahl hergestellt werden, da der öffentliche Verkehrsraum, vor allem in den Wohnstraßen, keine zusätzlichen Autoabstellplätze aufnehmen kann.

Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan vor, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 2,0 Stellplätze zu erhöhen. Eine Ausnahme sind Einliegerwohnungen.

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Pkws auf den privaten Grundstücken abgestellt werden. Dies auch im Hinblick darauf, dass durch verkehrswidriges Parken im öffentlichen Straßenraum Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge nicht behindert werden.

Offerdingen,

Ausfertigung:

Die Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Offerdingen vom 15. Mai 2018 zugrunde.

Ausgefertigt:

Offerdingen,

Reichert
Bürgermeister