

Gemeinde Offerdingen, Kreis Tübingen

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften „Brühlstraße / Schulstraße“

Beratung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat am 18. Juli 2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften „Brühlstraße / Schulstraße“ öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14. August bis 15. September 2017.

Behörden

Mit Schreiben vom 1. August 2017 wurden der Regionalverband Neckar-Alb, das Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, das Landratsamt Tübingen, die FairNetz GmbH, die Netze BW GmbH, das Baurechtsamt der Stadt Mössingen, das Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 als Behörden beteiligt.

Bis zum Fristablauf am 15. September 2017 ging von der **Stadt Mössingen** keine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 24. August 2017 teilt die **FairNetz GmbH** nochmals mit, dass sich in der Schul- und Brühlstraße sowie in der Rohrgasse Erdgasversorgungsleitungen befinden, die zu beachtensind.

Weiterhin ist die FairNetz GmbH an der Versorgung des Gebiets mit Erdgas interessiert. Um die Wirtschaftlichkeit prüfen zu können, werden noch detailliertere Pläne benötigt.

Planerische Stellungnahme / Abwägungsvorschlag:

Die FairNetz GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt. Die entsprechenden Pläne werden zu gegebener Zeit zur Verfügung gestellt.

Mit Schreiben vom 4. August 2017 bringt die **Netze BW GmbH** folgende Anregung vor.

Zur elektrischen Versorgung des nun entlang der Tübinger Straße isoliert ausgewiesenen Mischgebiets ist eine gesicherte Kabeltrasse von der Planstraße 1 her erforderlich. Wir bitten Sie deshalb, für diese künftige Kabeltrasse aufgrund d §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Leitungsrechte im Bebauungsplan aufzunehmen und die Trasse in den Planzeichnungen mit einem Schutzstreifen zu kennzeichnen. Als Trassenbreite sollten 1,5 m Breite festgesetzt werden.

In den Textteil bitten wir aufzunehmen, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig ist.

Planerische Stellungnahme / Abwägungsvorschlag:

Lageplan und Textteil werden entsprechend ergänzt.

Mit Schreiben vom 16. August 2017 teilt das **Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** mit, dass keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 14. August 2017 gibt der **Regionalverband Neckar-Alb** folgende Stellungnahme ab.

„Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung im Bereich einer bisher als Gärtnerei genutzten innerörtlichen Fläche erfolgen.

Innenentwicklungsmaßnahmen werden aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich begrüßt.

Die Zulässigkeit von Reihenhäusern und Kettenhäusern in Teilen des Gebiets kann zu einer verdichteten Bauweise beitragen und wird daher ausdrücklich begrüßt.

Der Regionalverband hat zum o.g. Bebauungsplan am 24.11.2016 Stellung genommen.

Zur Art der geplanten baulichen Nutzung im MI wurde unter 1.1. in Bezug auf den Einzelhandel folgende Regelungen getroffen:

Im Satz 2:

„Es ist nur 1 Einzelhandelsbetrieb zulässig. Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind nicht zulässig.“

Der Regionalverband begrüßt die Absicht, mit dieser Regelung eine Einzelhandelsagglomeration auszuschließen, weist jedoch darauf hin, dass die gewählte Formulierung rechtlich unzulässig ist. Die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebs würde damit auf die Ebene der Baugenehmigung verschoben. Ein erster Betrieb wäre zulässig, ein weiterer zweiter jedoch nicht mehr. Damit läge ein Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung vor. Agglomerationsbedingte Konflikte eines Bebauungsplans lassen sich nicht auf den Planvollzug verschieben, sie müssen im Bebauungsplan selbst bewältigt werden (VGH BW vom 21.09.2010, 3 S 324/08). Ein „Windhundrennen“ der Anbieter um zulässige Standorte soll damit vermieden werden (VGH BW vom 15.11.2012, 8 S 2525/09).

Die Verwaltungsgerichte weisen auf unterschiedliche Planungsinstrumente zur wirkungsvollen Verhinderung einer Einzelhandelsagglomeration hin: Man kann Einzelhandel generell gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ausschließen oder bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO festsetzen; ein Baugebiet kann insbesondere auch nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten/Unterarten des Einzelhandels nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO gegliedert werden. Siehe hierzu im Einzelnen: BVerwG vom 10.11.2011, 4 CN 9.10; VGH BW vom 18.05.2016, 8 S 703/16.

Es bestehen Bedenken aufgrund der getroffenen Formulierung.

Im Satz 3:

„Eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ist zulässig. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und gegebenenfalls zentrenrelevante Sortimente handeln.“

Wir regen folgende Ergänzung an:

„Eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ist **ausnahmsweise** zulässig **auf untergeordneter Fläche**. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und gegebenenfalls zentrenrelevante Sortimente **gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013** handeln. **Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen.**“

Die Formulierung orientiert sich am Regel-Ausnahmeprinzip. Gleichzeitig ist mit dem Hinweis auf Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 gewährleistet, dass die Ausnahmeregelung dem Bestimmtheitsgrundsatz genügt.“

Planerische Stellungnahme / Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzungen, dass nur 1 Einzelhandelsbetrieb und keine Agglomerationen zulässig sind, werden gestrichen.

Die Festsetzung zur Verkaufstätigkeit wird aufgrund der aktuellen planerischen Entwicklung ebenfalls gestrichen.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Regionalverband wird auf derartige Festsetzungen verzichtet.

Im aktuellen Mischgebiet ist eine überbaubare Bruttofläche von maximal 1.010 m² zulässig. Bringt man Flächen für vertikale Erschließung und andere Bauelemente in Abzug, ergibt sich eine Nettofläche von unter 800 m².

Eine 800 m² übersteigende Verkaufsfläche je Geschoss ist demnach nicht möglich.

Um eine großflächige Nutzung auszuschließen, wird festgesetzt, dass Einzelhandel nur im Erdgeschoss zulässig ist.

Mit Schreiben vom 5. September 2017 nimmt das **Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 Bauleitplanung** wie folgt Stellung.

Belange der Raumordnung

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Ofterdingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühlstraße/Schulstraße“. Als Art der Nutzung wird u.a. ein Mischgebiet festgesetzt. In dem Mischgebiet wird die Zulässigkeit des Einzelhandels auf einen Einzelhandelsbetrieb beschränkt. Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Mischgebiet unzulässig.

Die höhere Raumordnungsbehörde hat Zweifel an der rechtlichen Zulässigkeit der entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzung zum Mischgebiet hinsichtlich der Begrenzung auf einen Einzelhandelsbetrieb, was in der Regel nur in einem Sondergebiet zulässig ist. Zudem hat die höhere Raumordnungsbehörde noch keine Erfahrungswerte hinsichtlich des Ausschlusses von Agglomerationen in der textlichen Festsetzung. Es bestehen jedoch Zweifel an der Rechtmäßigkeit, da hierdurch die Verhinderung einer Agglomeration auf die Baugenehmigungsebene verlagert wird. Der Agglomerationsregelung ist jedoch schon auf Bebauungsplanebene Rechnung zu tragen. Auf die in der Stellungnahme vom 25.11.2016 dargestellte Rechtsprechung des VGH wird entsprechend verwiesen. Es wird daher um rechtliche Überprüfung der Festsetzung gebeten.

Raumordnungsrechtliche Bedenken gegen die Planung werden jedoch nicht erhoben.

Belange des Straßenbaus

Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.

Für den Einfahrtsbereich im straßenrechtlichen Erschließungsbereich der Bundesstraße wird das Einverständnis erklärt. Die verkehrsgerechte Ausbildung / Verkehrssicherheitsaspekte sind mit der Verkehrsbehörde und der Polizei abzustimmen.

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen entlang der B 27 gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden.

Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

Die Gemeinde wird erneut gebeten, Punkt 4 des Textteils entsprechend zu korrigieren und dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen.

In der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen.

Die Gemeinde Ofterdingen wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und ihn danach nochmals zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

Planerische Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Zu Belangen der Raumordnung wird auf die Stellungnahme zum Regionalverband Neckar-Alb verwiesen.

Bei Belangen des Straßenbaus werden die textlichen Korrekturen bei Punkt 4 des Textteils vorgenommen und der Lageplan ergänzt.

Das **Landratsamt Tübingen** nimmt mit Schreiben vom 11. September 2017 wie folgt Stellung.

Naturschutz

Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Wie in der Stellungnahme vom 22.11.2016 erwähnt befanden sich vor der Fällung im Winterhalbjahr 2016/2017 auf dem überplanten Gelände drei ältere Obstbäume mit kleineren Höhlen oder Spalten. Diese werden weder im Fachbeitrag Artenschutz noch im ökologischen Steckbrief erwähnt.

Somit entfallen potentielle Tagesquartiere für Fledermäuse oder Brutstätten für kleine Höhlenbrüter. Aus diesem Grund sind zum Ausgleich zwei Fledermausrundkästen und eine Nisthilfe für Höhlenbrüter in den umliegenden Streuobstbeständen anzubringen und regelmäßig zu reinigen. Der Vollzug dieser Maßnahme ist dem Landratsamt / untere Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Umwelt und Gewerbe

1. Gesetzliche Vorgaben

1.1 Art der Vorgabe

Niederschlagswasserbeseitigung:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Immissionsschutz:

- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.
- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.

1.2 Rechtsgrundlage

Niederschlagswasserbeseitigung:

§ 55 Abs. 2 WHG

Immissionsschutz:

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
- § 2 Abs. 3 BauGB

2. **Bedenken und Anregungen** (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Niederschlagswasserbeseitigung:

Laut der Begründung soll das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken in Zisternen gesammelt und die Überläufe an einen Regenwasserkanal zur Steinlach angeschlossen werden. Unserer Kenntnis nach ist in diesem Bereich kein Regenwasserkanal zur Steinlach vorhanden und im Allgemeinen Kanalisationsplan für Ofterdingen ist der Bau eines Regenwasserkanals zur Steinlach nicht vorgesehen.

Bei der erlaubnisfreien dezentralen Beseitigung wird davon ausgegangen, dass Niederschlagswasser überwiegend am Anfallort oder zumindest in der unmittelbaren Nähe versickert oder in Gewässer eingeleitet wird. Vorliegend wäre diese Ortsnähe nicht mehr gegeben. Sofern das Dachflächenwasser aus dem Plangebiet also tatsächlich über einen Regenwasserkanal in die ca. 260 m entfernte Steinlach eingeleitet werden soll, ist für die Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Immissionsschutz:

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Straßenverkehr, Gewerbe sowie durch weitere Anlagen untersucht. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass es im Plangebiet bedingt durch Immissionen ausgehend von den Gewerbebetrieben und der Sportanlage und insbesondere durch den Verkehrslärm zu teilweise erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte kommt, und Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird nichts zu dieser Thematik ausgeführt. Die textlichen Festsetzungen legen lediglich fest, dass bei Wohnungen im Mischgebiet für Aufenthaltsräume, die zur Straße hin liegen, Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Insoweit ist nicht erkennbar, wie die Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung in die Planungsüberlegungen eingeflossen sind. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind vorliegend jedoch für die Abwägung von Bedeutung und müssen noch nachvollziehbar abgearbeitet werden.

Planerische Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Beim Naturschutz werden die verlangten Festsetzungen zum Ausgleich vorgenommen.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung ist nach Angabe des Ingenieurbüros Renner folgender Sachverhalt gegeben.

„Das Neubaugebiet „Brühlstr./Schulstr.“ soll im Trennsystem entwässert werden. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes „Rohr“ (2013/2014) wurde dort ein Trennsystem aufgebaut. Der Regenwasserkanal entwässert über ein Retentionsbecken in die Steinlach. Dieser Regenwasserkanal wurde bei der Erschließung GWG „Rohr“ bereits bis über die Straße Weiherrain verlegt.

Im Zuge der Baumaßnahme Gas- und Wasserleitungszusammenschluss Weiherrain/Rohrgasse wird auch der Regenwasserkanal von der Straße Weiherrain bis zur Rohrgasse mitverlegt. Dadurch kann für das Nbg. „Brühlstr./Schulstr.“ eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen.

Zur Rückhaltung, zum Sammeln und zur Abpufferung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswasser werden im Nbg. „Brühlstr./Schulstr.“ 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 in den Regenwasserkanal entleert wird und über die best. Retention in die Steinlach entwässert.“

Bezüglich des Immissionsschutzes wird die Begründung um Aussagen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.

Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt den vorstehend genannten Abwägungsvorschlägen zu. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.
2. Der geänderte Bebauungsplan wird für die Dauer von zwei Wochen erneut öffentlich ausgelegt.

**GEMEINDE OFTERDINGEN
KREIS TÜBINGEN**



**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
„BRÜHLSTRASSE / SCHULSTRASSE“**

Fassung vom 26. September 2017

Inhalt	Textteil	4 Seiten
	Örtliche Bauvorschriften	2 Seiten
	Begründung zum Bebauungsplan	2 Seiten
	Begründung Örtliche Bauvorschriften	1 Seite
	Lageplan mit Legende	M 1 : 1000

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

Ausgefertigt:

Oftringen,

Reichert
Bürgermeister

**GEMEINDE OFTERDINGEN, KREIS TÜBINGEN
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
“BRÜHLSTRASSE / SCHULSTRASSE”**

**TEXTTEIL
in der Fassung vom 26. September 2017**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO (Tankstellen) und Ziff. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Höchstwerte.

Die maximale Gebäudehöhe wird als Abstand von der im Mittel gemessenen Geländehöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

Durch die Grundflächen von Garagen, Tiefgaragen und Stellplätzen darf die zulässige GRZ um bis zu 0,8 überschritten werden.

Um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, ist in den allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 die Grundflächenzahl GRZ gem. § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,5 erhöht.

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

Im Mischgebiet ist offene Bauweise festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bei offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine abweichende Bauweise a1 dergestalt festgesetzt, dass nur Doppel- und Reihenhausbauung zulässig ist.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt, wonach eine verkettete Bebauung erfolgt.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen entlang der B 27 gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden.

Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

5. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Entlang der B 27 wird beim Flurstück 1369/3 ein Einfahrtbereich festgesetzt. Dabei ist der Bereich der OD/E berücksichtigt.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Ziff.20 BauGB)

Gezielte Versickerungen sind wegen des Grundwasserschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen, in flachen Mieten zwischen zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten auf die privaten und öffentlichen Grünflächen wieder aufzubringen.

7. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das eingetragene Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers sichert eine künftige Kabeltrasse mit einer Breite von 1,5 m.

Innerhalb der so bezeichneten Fläche ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des Energieversorgers zulässig.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Ziff. 25 a BauGB)

Auf den unüberbauten Grundstücksflächen ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standorttypischer, einheimischer Baum zu pflanzen. Eine Festsetzung der genauen Standorte der Bäume erfolgt im Lageplan nicht.

Zum Ausgleich für entfallende potentielle Tagesquartiere für Fledermäuse oder Brutstätten für kleine Höhlenbrüter sind zwei Fledermausrundkästen und eine Nisthilfe für Höhlenbrüter in den umliegenden Streuobstbeständen anzubringen und regelmäßig zu reinigen. Der Vollzug dieser Maßnahme ist dem Landratsamt / untere Naturschutzbehörde anzuzeigen.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Bei Wohnungen im Mischgebiet sind in Aufenthaltsräumen, die zur Straße hin liegen, Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die Anforderungen an den Schallschutz werden je nach örtlicher Lage bei Einhaltung der gültigen Energieeinsparverordnung erfüllt. Prüfungen sind im Einzelfall notwendig.

II. Hinweise

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der B 27, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Bundesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2017 zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt.
- 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 Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl: I S. 1509).

**GEMEINDE OFTERDINGEN, KREIS TÜBINGEN
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
“BRÜHLSTRASSE / SCHULSTRASSE”**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gem. § 74 Abs. 7 LBO zum Bebauungsplan
in der Fassung vom 26. September 2017**

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

Es sind nur nicht spiegelnde und nicht glänzende Materialien für die Dachdeckung und die Fassadengestaltung zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe unzulässig.

Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der B 27 und den künftigen Gebäuden ist nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig und darf nur am Gebäude, nicht auf dem Dach erfolgen. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. auszuschließen.

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

Unbebaute Flächen sind als Grünanlage anzulegen und zu unterhalten. Zufahrtsflächen, Stellplätze, Hofflächen, Lager- und Wartungsflächen sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen und an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Ausnahmsweise ist bei gering frequentierten Stellplatzflächen ein wasserundurchlässiger Belag zulässig, wenn sie höhenmäßig von den sonstigen Verkehrsflächen abgesetzt sind.

4. 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 Regenwasserkanal 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 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieser Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Offerdingen vom _____ überein.

Ausgefertigt:

Offerdingen,

Reichert
Bürgermeister

**GEMEINDE OFTERDINGEN, KREIS TÜBINGEN
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
“BRÜHLSTRASSE / SCHULSTRASSE”**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
in der Fassung vom 26. September 2017**

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Im Bereich zwischen Rohrgasse, Schulstraße und B27 bis einschließlich der Grundstücke der Gärtnerei Dietter soll eine städtebauliche Neuordnung mit Wohnbebauung erfolgen. Diese Nachverdichtung dient der Innenentwicklung der Gemeinde.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Für diesen Bebauungsplan wird kein Umweltbericht erarbeitet.

2. Aussagen des Flächennutzungsplans

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

3. Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet ist erschlossen und wird derzeit für einen Gartenbaubetrieb genutzt.

4. Planungsbeschreibung

Die Festsetzung einer um 0,1 erhöhten Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeine Wohngebieten WA 3 und WA 4 soll eine verdichtete Bauweise als Reihenhäuser und in Kettenhausbauweise ermöglichen.

Diese Überschreitung beeinträchtigt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Im aktuellen Mischgebiet ist eine überbaubare Bruttofläche von maximal 1.010 m² zulässig. Bringt man Flächen für vertikale Erschließung und andere Bauelemente in Abzug, ergibt sich eine Nettofläche von unter 800 m².

Eine 800 m² übersteigende Verkaufsfläche je Geschoss ist demnach nicht möglich.

Um eine großflächige Nutzung auszuschließen, wird festgesetzt, dass Einzelhandel nur im Erdgeschoss zulässig ist.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll ein städtebaulich vertretbarer Rahmen für die überbaubaren Grundstücksflächen abgesteckt und gleichzeitig ein Spielraum bei der Bebauung eröffnet werden.

Die Baugrenzen entlang der B 27 nehmen die Vorderkante des Gebäudes 33/1 auf und verlaufen weiter im Abstand von 2,50 m entlang des Feldweges.

Diese Baugrenzenfestsetzung trägt einmal der Tatsache Rechnung, dass im weiteren Verlauf ortseinwärts bereits Gebäude näher als 16,50 m an der B 27 stehen und zum zweiten wird dem städtebaulichen Erfordernis, das an dieser Stelle einen engeren „Ortseingang“ verlangt, Rechnung getragen.

In Abstimmung mit dem Referat 45 des Regierungspräsidiums Tübingen wird ein Einfahrtsbereich an der B 27 beim Gebäude 33/1 festgesetzt.
Dabei ist der Bereich der OD/E beachtet.

Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in die Steinlach abgeleitet.
Die Überläufe der Zisternen werden an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Das Neubaugebiet „Brühlstr./Schulstr.“ soll im Trennsystem entwässert werden.
Mit der Erschließung des Gewerbegebietes „Rohr“ (2013/2014) wurde dort ein Trennsystem aufgebaut. Der Regenwasserkanal entwässert über ein Retentionsbecken in die Steinlach.
Dieser Regenwasserkanal wurde bei der Erschließung GWG „Rohr“ bereits bis über die Straße Weiherrain verlegt.

Im Zuge der Baumaßnahme Gas- und Wasserleitungszusammenschluss Weiherrain/Rohrgasse wird auch der Regenwasserkanal von der Straße Weiherrain bis zur Rohrgasse mitverlegt. Dadurch kann für das Nbg. „Brühlstr./Schulstr.“ eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen.

Zur Rückhaltung, zum Sammeln und zur Abpufferung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswasser werden im Nbg. „Brühlstr./Schulstr.“ 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 in den Regenwasserkanal entleert wird und über die best. Retention in die Steinlach entwässert

Die schalltechnische Untersuchung enthält folgende Zusammenfassung.

Zur Beurteilung des Straßenverkehrs wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 herangezogen. Für das Plangebiet wurden die Orientierungswerte entsprechend denen eines Mischgebietes sowie entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes herangezogen. Die Orientierungswerte liegen bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Mischgebieten und bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Allgemeinen Wohngebieten.

Zur Beurteilung des Gewerbes wurden die Immissionsrichtwerte der 2. TA Lärm herangezogen. Für das Plangebiet wurden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) sowie die für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Zur Beurteilung des Sportlärms wurden die Immissionsrichtwerte der 18.BimSchV3 herangezogen. Für die relevanten Immissionsorte im Plangebiet wurden die Richtwerte entsprechend denen eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie von 40 dB(A) nachts herangezogen.

Es wurde die Abstrahlung aller maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg.

Straßenverkehr

Ausgehend vom Straßenverkehr treten innerhalb des Mischgebietes Beurteilungspegel bis zu 71 dB(A) tags sowie 66 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis 11 dB(A) und nachts bis 16 dB(A) überschritten. Im Allgemeinen Wohngebiet ist mit Beurteilungspegeln bis 65 dB(A) tags und bis 59 dB(A) nachts zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 bis 10 dB(A) tags sowie 14 dB(A) nachts überschritten. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In möglichen Außenwohnbereiche im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sind tags Beurteilungspegel über 62 dB(A) zu erwarten. Werden Außenwohnbereiche in den straßennahen Bereichen vorgesehen, so kommen zum Beispiel die Anordnung von Freisitzflächen o.ä. an der lärmabgewandten Seite, Verglasung der Balkone, Errichtung von Wintergärten, etc. in Frage.

Gewerbe

Durch die Gewerbebetriebe werden innerhalb des geplanten Mischgebietes Beurteilungspegel bis 57 dB(A) tags sowie 47 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags eingehalten, in der ungünstigsten Nachtstunde ist mit Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes bis rund 2 dB(A) zu rechnen. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet ist mit Beurteilungspegeln bis 53 dB(A) tags und bis 40 dB(A) nachts zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten.

Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird an allen Immissionsorten erfüllt.

Sport

Ausgehend vom Sportlärm treten innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten sowie bis zu 54 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten auf. Nachts ist mit Beurteilungspegeln 2 bis rund 33 dB(A) zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte der 18.BimSchV werden in den Beurteilungszeiten „tags außerhalb der Ruhezeiten“ sowie „nachts“ eingehalten. Innerhalb der Ruhezeiten ist im Norden des Plangebietes (IO-08) mit Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes zu rechnen. Gegenüber den Immissionen durch die Sportanlage sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Forderung der 18. BImSchV hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Offerdingen, 26. September 2017

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

Offerdingen,

Reichert
Bürgermeister

**GEMEINDE OFFERDINGEN, KREIS TÜBINGEN
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
“BRÜHLSTRASSE / SCHULSTRASSE”**

**BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
in der Fassung vom 26. September 2017**

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Es werden insbesondere geregelt:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Beschränkung von Werbeanlagen
- Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

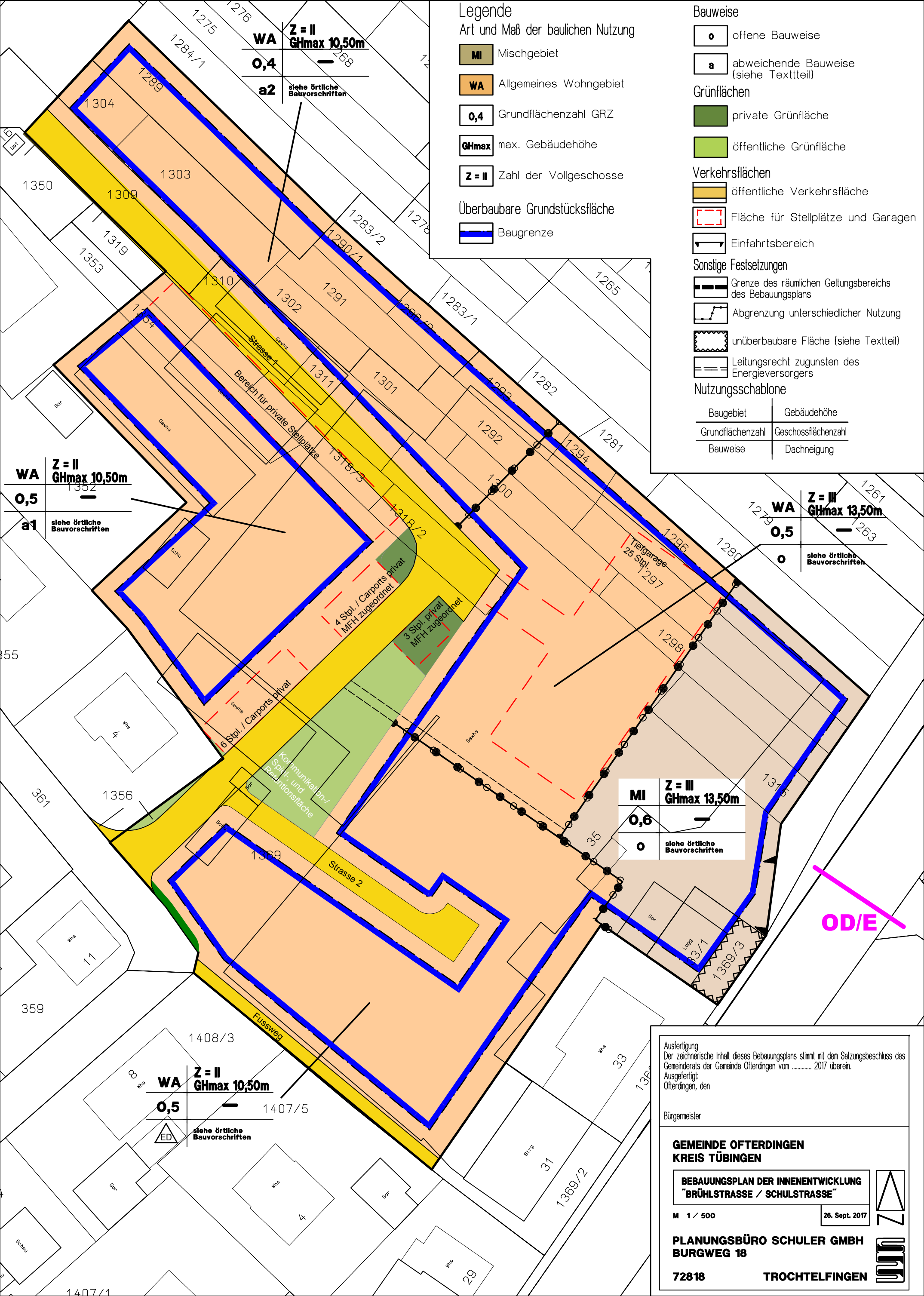
Um eine Retention des Niederschlagswassers zu erreichen, wird der Bau von Zisternen vorgeschrieben.

Offerdingen, 26. September 2017

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

Offerdingen,

Reichert
Bürgermeister



- Legende**
 Art und Maß der baulichen Nutzung
- MI** Mischgebiet
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - 0,4** Grundflächenzahl GRZ
 - GHmax** max. Gebäudehöhe
 - Z = II** Zahl der Vollgeschosse
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze**

- Bauweise**
- o** offene Bauweise
 - a** abweichende Bauweise (siehe Textteil)
- Grünflächen**
- private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
- Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsfläche
 - Fläche für Stellplätze und Garagen
 - Einfahrtsbereich
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - unüberbaubare Fläche (siehe Textteil)
 - Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers
- Nutzungsschablone**
- | | |
|------------------|---------------------|
| Baugebiet | Gebäudehöhe |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachneigung |

WA **Z = II**
GHmax 10,50m
0,4
a2 siehe örtliche Bauvorschriften

WA **Z = II**
GHmax 10,50m
0,5
a1 siehe örtliche Bauvorschriften

WA **Z = III**
GHmax 13,50m
0,5
o siehe örtliche Bauvorschriften

MI **Z = III**
GHmax 13,50m
0,6
o siehe örtliche Bauvorschriften

WA **Z = II**
GHmax 10,50m
0,5
ED siehe örtliche Bauvorschriften

OD/E

Ausfertigung
 Der zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Ofterdingen vom 2017 überein.
 Ausgeliefert:
 Ofterdingen, den

Bürgermeister

GEMEINDE OFTERDINGEN
KREIS TÜBINGEN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
"BRÜHLSTRASSE / SCHULSTRASSE"

M 1 / 500 26. Sept. 2017

PLANUNGSBÜRO SCHULER GMBH
BURGWEG 18

72818 **TROCHTELFINGEN**

