

Gemeinde Offerdingen, Kreis Tübingen

2. Neufassung des Bebauungsplans „Beim Bierkeller / Matternstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren

In seiner Sitzung am 4. April 2017 hat der Gemeinderat beschlossen, die 2. Neufassung des Bebauungsplans „Beim Bierkeller / Matternstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12. Juni bis 14. Juli 2017.

Mit Schreiben vom 6. Juni 2017 wurden das Landratsamt Tübingen und die Stadt Mössingen als Behörden beteiligt.

Bis zum Fristablauf ging von der Stadt Mössingen keine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 12. Juli 2017 nimmt das Landratsamt Tübingen wie folgt Stellung.

I. Vorbemerkung:

Die Gemeinde hat sich nicht mit folgendem Hinweis unserer Stellungnahme vom 23.03.2017 auseinandergesetzt:

Im beschleunigten Verfahren greift die Freistellung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Wenn die bisherige Bebauung allerdings unter einem erheblichen Ausgleichsdefizit leidet, dann wäre die nachträgliche Freistellung im beschleunigten Verfahren aus unserer Sicht nicht zulässig.

Da wir in unseren Archiven keine Unterlagen fanden, benötigen wir die Historie des Bebauungsplans, also eine Chronologie der bisherigen Verfahren, um diese mit den rechtlichen Anforderungen seit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes am 01.05.1993 abzugleichen. Sollten Ausgleichsmaßnahmen in vorausgehenden Verfahren festgesetzt und vollzogen worden sein, bitten wir um entsprechende Angaben.

II. Naturschutz

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

Die Gemeinde hat einen ökologischen Steckbrief beauftragt, der eine Wirkungsprognose für relevante und nicht relevante Schutzgüter bezogen auf den Istzustand nach der Beseitigung alter Obstbäume enthält. Hier hätte der Status quo ante zugrunde gelegt werden müssen, weil die Obstbäume in Vorgriff auf die Neufassung des Bebauungsplans beseitigt worden sind.

Die für den Neubau bereits gerodeten Gehölze wurden nicht in den naturschutzrechtlichen Fachgutachten berücksichtigt. Hier wurde in unserer Stellungnahme eine Worst-case-Betrachtung gefordert, sofern eine nachträgliche Einschätzung nicht mehr möglich ist. („Bauvorhaben, die im Vorgriff auf die Bebauungsplanänderung durchgeführt wurden, sind in der Artenschutzprüfung zu berücksichtigen und ggf. als worst-case Annahme zu behandeln.“)

Diese Worst-case-Betrachtung ist eine Konsequenz aus § 44 Abs. 5 Satz 1 und 2 BNatSchG

und hätte Bestandteil der Artenschutzprüfung sein müssen. Sie muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplans der unteren Naturschutzbehörde vorliegen und einen hinreichenden Ausgleich für die betroffenen Arten bewirken.

Im Fachgutachten werden Wochenstuben von Fledermäusen ausgeschlossen, obwohl Baumhöhlen gefunden wurden. Wir bitten dies näher zu erläutern.

Der Ausgleich ist mit einem Fledermauskasten sehr knapp bemessen, da Fledermäuse in der Regel die Quartiere mehrmals wechseln. Ein sinnvoller Ausgleich ist erst mit mindestens drei Fledermausrundkästen erbracht.

Der Ausgleich in Form von Nisthilfen und Fledermauskästen hat vorgezogen zu erfolgen, um die zeitliche Kontinuität zu gewährleisten. Die Nisthilfen und Fledermauskästen sind regelmäßig im Winterhalbjahr zu reinigen

Da Sommerquartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden, können die Rodungen von Gehölzen nur zwischen dem 1. November und dem 28. Februar gerodet werden. Die Angaben im Textteil und in den Gutachten orientieren sich nur an der Vogelschutzfrist.

Im ökologischen Steckbrief wird folgende Aussage gemacht:

Die Planung sieht keine Beeinträchtigung des §30-Biotops vor. Die überbaubaren Flächen liegen außerhalb des Biotops.

Dann stellt sich allerdings die Frage, weshalb die gesetzlich geschützten Biotope überhaupt in das Plangebiet einbezogen wurden. Diese Frage stellte sich bereits in der frühzeitigen Beteiligung, weshalb wir zu dem einzig vernünftigen Schluss gekommen sind, dass die gesetzlich geschützten Biotope als solche im zeichnerischen Teil gekennzeichnet und als „geschützte Grünfläche“ überplant werden.

Dies ist im aktuell vorliegenden Entwurf nicht erfolgt und daher entsprechend zu ändern, da sonst Eingriffe seitens der Eigentümer und Grundstücksnutzer zu befürchten sind und der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung dem Vorschub leisten würde. Zumal laut textlichen Festsetzungen „pro Baugrundstück außerhalb der überbauten Flächen und außerhalb der Pflanzgebotsflächen eine Nebenanlage als selbständig in Erscheinung tretendes Gebäude wie ... sowie ein Kleingewächshaus zulässig“ ist.

III. Umwelt und Gewerbe

1. Gesetzliche Vorgaben

1.1 Art der Vorgabe

Oberirdische Gewässer:

- Die Unterhaltung der Gewässer zweiter Ordnung obliegt den Gemeinden.
- Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel

- ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern
 - an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Folgen Hochwasserfolgen vorzubeugen
- Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.
 - Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.
 - Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m breit.
 - In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
 - Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist im Gewässerrandstreifen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Hochwasser:

- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sollen in Bebauungspläne nachrichtlich übernommen werden.
- In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch und die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt.

Abwasserbeseitigung:

- Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.
- Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.
- 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.
- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern zu berücksichtigen.

1.2 Rechtsgrundlage

Oberirdische Gewässer:

- § 32 Abs. 2 WG
- § 6 Abs. 1 Nr. 1 und 6 WHG
- § 38 Abs. 1 und 2 WHG
- § 29 Abs. 1, 2 und 3 WG

Hochwasser:

- § 9 Abs. 6 a BauGB
- § 78 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 WHG

Abwasserbeseitigung:

- § 46 Abs. 1 WG
- § 55 Abs. 1 und 2 WHG
- § 1 Abs. 7 e) BauGB

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

Oberirdische Gewässer:

Schon in unserer ersten Stellungnahme haben wir auf den gesetzlichen Gewässerrandstreifen am Tannbach und die damit verbundenen gesetzlichen Restriktionen (insbesondere Bauverbot) hingewiesen. Wir hatten angeregt, die Grenze des Bebauungsplans so festzulegen, dass zumindest der (derzeitige) gesetzliche Gewässerrandstreifen außerhalb des Plangebiets liegt.

Zwar wurde nun der aktuelle Verlauf des Gewässers und der derzeitige gesetzliche Gewässerrandstreifen im zeichnerischen Teil des Plans nachrichtlich dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst allerdings weiterhin den derzeitigen gesetzlichen Gewässerrandstreifen.

Wie bereits ausgeführt, ist die Errichtung baulicher Anlagen im Gewässerrandstreifen nicht zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und Geschirrhütten etc.. Insoweit ist die Einbeziehung des nicht bebaubaren Gewässerrandstreifens in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht nachvollziehbar.

Wir regen nochmals an, den Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend zu korrigieren. Zumindest sollte jedoch in der Begründung und der Legende des Plans klargestellt werden, dass es sich beim dargestellten Gewässerrandstreifen um keinen bauplanungsrechtlichen, sondern den (derzeitigen) gesetzlichen Gewässerrandstreifen handelt und die damit einhergehenden Beschränkungen (Bauverbot) erläutert werden.

Hochwasser:

Unser Hinweis, dass (derzeitige) Überschwemmungsgebiet nachrichtlich darzustellen, wurde ebenfalls nicht umgesetzt. Wir regen hiermit nochmals an, die Grenze des Überschwemmungsgebiets nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen und die damit verbundenen Restriktionen (Verbot baulicher Anlagen) zu erläutern. Auch hier ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets künftig noch verändern und sich gfls. weiter in das Bebauungsplangebiet hinein erstrecken kann.

Abwasserbeseitigung:

In der Begründung zum Bebauungsplan fehlen weiterhin Ausführungen zur dauerhaften ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Regenwasser).

IV. Landwirtschaft

Hinweis:

Sollten im weiteren Verfahren naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, bittet die ULB um weitere Beteiligung und um Beachtung der agrarstrukturellen Belange nach § 15 (3) BNatschG.

Planerische Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Die Chronologie des bisherigen Verfahrens stellt sich wie folgt dar:

Der Bebauungsplan wurde am 26.02.1969 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und dem LRA Tübingen zur Genehmigung vorgelegt. Das LRA Tübingen hat den Bebauungsplan mit Erlass vom 12.05.1970 genehmigt. Am 17.05.1970 ist er dann in Kraft getreten. In 1996 und 2001 wurden die textlichen Festsetzungen angepasst bzw. neu gefasst. In den vorgenannten Verfahren wurden keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Diese Darstellung wird als Vorbemerkung in den Textteil aufgenommen.

Zu den Belangen des Naturschutzes nimmt das Büro Pustal wie folgt Stellung.

„Aus dem Baugenehmigungsverfahren für das Flurstück 8852/1 sind keine naturschutzrechtlichen Auflagen bekannt.

Die bereits durchgeführten Vorhaben sind zulässig und der ökologische Steckbrief bewertet die Konfliktanalyse für den aktuell vorhandenen Bestand.

Es sind keine Höhlenstrukturen für Wochenstuben für Fledermäuse gegeben. Die Bäume haben keine Höhlen, die sehr tief in den Stamm gehen und auch nicht nach oben in den Stamm reichen.

Da keine Wochenstuben im Plangebiet gegeben sind und in der Umgebung ausreichend Quartiere durch die Streuobstwiesen bestehen, wird das eine Quartier mit einem Fledermauskasten ersetzt.

Die Anregung wird beachtet und berücksichtigt.

*„Für Vögel und Fledermäuse sind **vor** der Rodung der drei Obstbäume auf Flurstück 8852 folgende Nisthilfen und Fledermauskästen an geeigneten Stellen fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:*

1x Starenkasten

1x Halbhöhlenkasten

1x Fledermauskasten“

Die Anregung wird beachtet und berücksichtigt.

„Rodung von Gehölzen lediglich im Zeitraum zwischen 1. November – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten und der Nutzung von Sommerquartieren für Fledermäuse

Der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst. Das geschützte Biotop liegt außerhalb des Plangebiets.“

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und der ökologische Steckbrief wurden entsprechend überarbeitet.

Diesbezügliche Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Bezüglich „Oberirdische Gewässer“ und „Hochwasser“ wurde der Geltungsbereich so angepasst, dass der Gewässerrandstreifen und das Überschwemmungsgebiet außerhalb liegen.

Zur Abwassersituation ist zu sagen, dass sämtliche bebauten Grundstücke abwasser technisch erschlossen sind. Für die noch zur Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücke ist die Kanalisation vorhanden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt den vorgeschlagenen Planänderungen zu.

Der Bebauungsplan wird für die Dauer von zwei Wochen erneut öffentlich ausgelegt.

**GEMEINDE OFTERDINGEN
KREIS TÜBINGEN**



**2. NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
„BEIM BIERKELLER / MATTERNSTRASSE“**

Fassung vom 26. September 2017

Inhalt	Textteil	3 Seiten
	Begründung zum Bebauungsplan	2 Seiten
	Örtliche Bauvorschriften	3 Seiten
	Begründung zu den Örtl. Bauvorschriften	1 Seite
	<u>Lageplan</u>	<u>M. 1:500</u>

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Offerdingen vom überein.

Ausgefertigt:

Offerdingen,

Reichert
Bürgermeister

GEMEINDE OFTERDINGEN, KREIS TÜBINGEN

2. NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „BEIM BIERKELLER / MATTERNSTRASSE“

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan wurde am 26.02.1969 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und dem LRA Tübingen zur Genehmigung vorgelegt. Das LRA Tübingen hat den Bebauungsplan mit Erlass vom 12.05.1970 genehmigt. Am 17.05.1970 ist er dann in Kraft getreten.

In 1996 und 2001 wurden die textlichen Festsetzungen angepasst bzw. neu gefasst. In den vorgenannten Verfahren wurden keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Textteil

in der Fassung vom 26. September 2017

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 3 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 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.

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

Im Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn mit der Eingangs- bzw. Torseite ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

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 Geschirrr- oder Gerätehütte in einfacher Konstruktion (Holzschuppen o. ä.) mit einem umbauten Raum von maximal 25 m³ sowie ein Kleingewächshaus zulässig.

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

Rodung von Gehölzen lediglich im Zeitraum zwischen 1. November bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten und der Nutzung von Sommerquartieren für Fledermäuse. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Baufeldräumung ab Ende der Brutzeit möglich.

Für Vögel und Fledermäuse sind vor der Rodung der drei Obstbäume auf Flurstück Nr. 8852 folgende Nisthilfen und Fledermauskästen an geeigneten Stellen fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

- 1 x Starenkasten
- 1 x Halbhöhlenkasten
- 1 x Fledermauskasten.

Aufgrund der Lage am Ortsrand wird eine umweltfreundliche Beleuchtung empfohlen.

Rechtsgrundlagen für den Textteil:

- 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).

Ausfertigung:

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Ofterdingen vom _____ überein.

Ausgefertigt:

Ofterdingen, den _____

Reichert
Bürgermeister

GEMEINDE OFTERDINGEN, KREIS TÜBINGEN

2. NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „BEIM BIERKELLER / MATTERNSTRASSE“

Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26. September 2017

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beim Bierkeller / Matternstraße“ wurde eine Bauabsicht geäußert, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Einklang steht. Aus diesem Grund wurde eine Änderung des Bebauungsplanes überprüft. Bei dieser Überprüfung zeigte sich, dass die Bautätigkeit der vergangenen Jahre weitgehend anders verlief als im Bebauungsplan vorgesehen.

Dies macht eine erneute Neufassung des Bebauungsplans notwendig.

Bei dieser Neufassung wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die Baugrenzen werden an die bestehende Bebauung angepasst. Gleiches gilt für das Maß der baulichen Nutzung.

Die örtlichen Bauvorschriften werden an die baulichen Gegebenheiten und aktuelle Erfordernisse angepasst.

2. Aussage des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wohnbaufläche genutzt.

4. Planungsbeschreibung

Statt reinem Wohngebiet (WR) wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da die Einschränkungen des reinen Wohngebietes städtebaulich nicht erforderlich sind.

Die Erschließung erfolgt über bestehende Straßen.

Die Baugrenzen verlaufen entlang der Matternstraße in einem Abstand von 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche. Entlang der Straße Beim Bierkeller beträgt dieser Abstand 2,50 m.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Bebauung.

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung.

GEMEINDE OFTERDINGEN, KREIS TÜBINGEN

2. NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „BEIM BIERKELLER / MATTERNSTRASSE“

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO

in der Fassung vom 26. September 2017

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

1.1 Dachform, Dachneigung

Hauptgebäude:

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 5° auszubilden.

Ausnahmsweise können andere Dachformen im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhen zugelassen werden.

Garagen und Nebenanlagen:

Für Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

1.2 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.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden (ausgenommen Nebengebäude bis 25 m³ umbauten Raumes in einfacher Konstruktion) sind Flachdächer und flach geneigte Dächer $\leq 20^\circ$ mindestens extensiv zu begrünen.

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

2.1 Außenanlagen

Die Vorgärten sind soweit sie nicht als Stell- und Verkehrsflächen genutzt werden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Stützmauern sind bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise können höhere Stützmauern zugelassen werden.

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

2.2 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Unbelastete Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und die Fußwegeverbindung sind mit offenporigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Pflaster.

2.3 Einfriedigungen

Mit Einfriedigungen entlang öffentlicher Flächen ist ein Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

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 1,5 Stellplätze herzustellen.

Bei der Ermittlung ist je Gebäude auf eine ganze Stellplatzzahl aufzurunden.

GEMEINDE OFFERDINGEN, KREIS TÜBINGEN

2. NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „BEIM BIERKELLER / MATTERNSTRASSE“

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

in der Fassung vom 26. September 2017+

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 – wie in § 37 (1) LBO gefordert – 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 zusätzliche Autoabstellplätze aufnehmen kann.

Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan vor, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze zu erhöhen.

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.

Die Festsetzung zu Einfriedigungen dient dazu, eine reibungslose Straßennutzung zu gewährleisten.

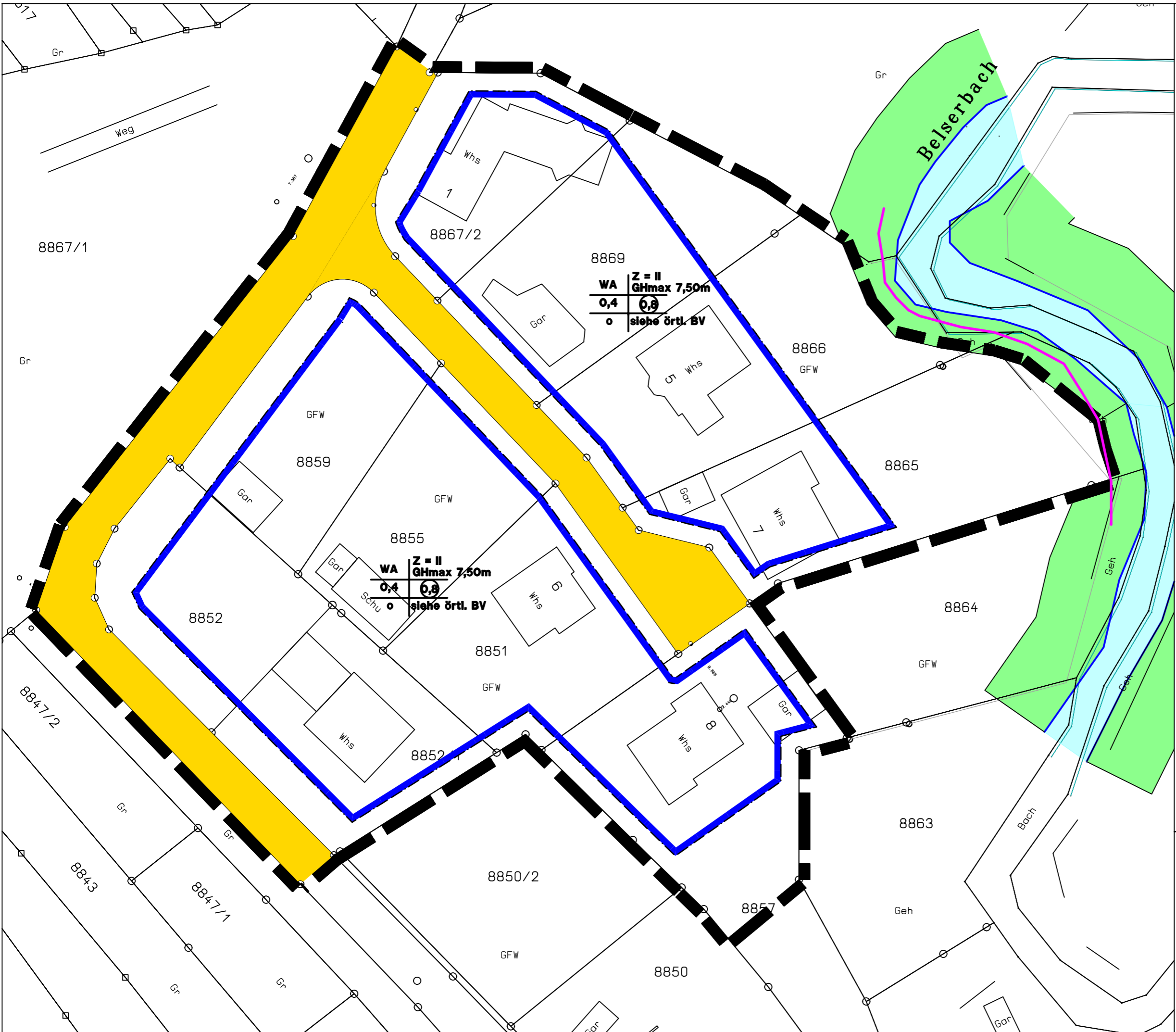
Ausfertigung:

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

Ausgefertigt:

Offerdingen,

Reichert
Bürgermeister



Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** allgemeines Wohngebiet
- 0,4** Grundflächenzahl GRZ
- 0,8** Geschossflächenzahl GFZ
- Z=II** Zahl der Vollgeschosse
- GHmax** maximale Gebäudehöhe

Bauweise

- o** offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze

Verkehrflächen

- öffentliche Verkehrsfläche

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

- Bachlauf Neuvermessung
- Gewässerrandstreifen
- Überschwemmungsgebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Geschossflächenzahl GFZ
	Dachneigung

Ausfertigung
 Der zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Otterdingen vom ... überein.

Ausgefertigt:
 Otterdingen, den

Bürgermeister

**GEMEINDE OTTERDINGEN
 KREIS TÜBINGEN**

**2. Neufassung des Bebauungsplans
 "Beim Bierkeller/Matternstraße"**

M 1 / 500

28. Sept. 2017



**PLANUNGSBÜRO SCHULER GMBH
 BURGWEG 18**

72818

TROCHTELFINGEN

