

## **Gemeinde Ofterdingen, Kreis Tübingen**

### **1.Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften „Brühlstraße / Schulstraße**

Beratung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen  
Satzungsbeschluss

---

Der Gemeinderat hat am 23. Juli 2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften „Brühlstraße / Schulstraße“ öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 5. August bis 6. September 2019.

### **Behörden**

Mit Schreiben vom 9. September 2019 wurden das Landratsamt Tübingen und das Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 als Behörden beteiligt.

Mit Mail vom 9. September 2019 teilt das Regierungspräsidium Tübingen mit, dass keine Bedenken bestehen.

Gleiches teilt das Landratsamt Tübingen mit Mail vom 25. September mit

### **Öffentlichkeit**

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Brühlstraße / Schulstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

Auf beiliegende Satzungstexte wird verwiesen.

**S A T Z U N G**  
**ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH  
DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BRÜHLSTRASSE / SCHULSTRASSE “**

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 in der Fassung vom 05.März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Neufassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. März 2019 (GBl. S. 161, 186) hat der Gemeinderat der Gemeinde Offerdingen die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brühlstraße / Schulstraße“ am 8. Oktober 2019 als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brühlstraße / Schulstraße“ in der Fassung vom 23. Juli 2019 maßgebend.

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 23. Juli 2019.

**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den nach § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühlstraße / Schulstraße“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**§ 5**  
**Beigefügte Begründung**

Den Örtlichen Bauvorschriften nach dieser Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 23. Juli 2019 beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften ist.

Ausgefertigt als Satzung:

Offerdingen

Reichert  
Bürgermeister

**S A T Z U N G**  
**ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „BRÜHLSTRASSE / SCHULSTRASSE“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Neufassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. März 2019 (GBl. S. 161, 186) hat der Gemeinderat der Gemeinde Offerdingen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Brühlstraße / Schulstraße“ am 8. Oktober 2019 als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brühlstraße / Schulstraße“ ist der Lageplan M 1:500 maßgebend.

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

1. Lageplan M 1:500 mit dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 23. Juli 2019.
2. Textteil in der Fassung vom 23. Juli 2019.

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Brühlstraße / Schulstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**§ 4**  
**Beigefügte Begründung**

Der 1. Änderung des Bebauungsplans „Brühlstraße / Schulstraße“ ist eine Begründung in der Fassung vom 23. Juli 2019 beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist.

Ausgefertigt als Satzung:

Offerdingen,

Reichert  
Bürgermeister

**GEMEINDE OFTERDINGEN  
KREIS TÜBINGEN**



**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
“1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
BRÜHLSTRASSE / SCHULSTRASSE”**

**Fassung vom 23. Juli 2019**

Inhalt	Änderungstextteil	Seiten
	Begründung zur Bebauungsplanänderung	Seiten
	Änderung der örtlichen Bauvorschriften	Seiten
	Begründung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften	Seite
	Änderungslageplan	M 1 : 500

---

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 „1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANS BRÜHLSTRASSE / SCHULSTRASSE“**

---

**Lageplan**

Im Lageplan wird der festgesetzte Einfahrtsbereich herausgenommen.  
Weiterhin wird in der Nutzungsschablone des WA 2 die GRZ auf 0,5 erhöht.

**ÄNDERUNGSTEXTTEIL  
in der Fassung vom 23. Juli 2019**

**Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:**

Bei Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung wird im 4. Absatz die Bezeichnung „WA 2“ vor WA 3 eingefügt.

Bei Ziffer 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche erhält der 3. Absatz den Wortlaut „Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine abweichende Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie eine verkettete Bebauung zulässig.“

Beim 5. Absatz der Ziffer 3 wird ergänzt:

„Die Kettenhäuser können einseitig ohne Grenzabstand gebaut werden. Die Grenzwand wird vom Nachbargrundstück mit einem eingeschossigen Nebengebäude oder einer Garage angebaut.“

Die Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen entfällt.

Die Ziffern 6 bis 9 erhalten die Ziffern 5 bis 8.

### **Rechtsgrundlagen für den Änderungstextteil**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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).

## **BEGRÜNDUNG** **in der Fassung vom 23. Juli 2019**

Im Plangebiet soll eine weitere Verdichtung ermöglicht werden. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

- Die ursprüngliche Planung des WA2 wurde als Bereich mit Einzelhausbebauung ausgewiesen. Um den Quartiersgedanken und die Zusammengehörigkeit, in Architektur, Austrahlung und Dichte, im Plangebiet weiter zu stärken, ist in der aktualisierten Planung die Bebauung aus den Bereichen WA3 + WA4 adaptiert und gemischt in WA2 umgesetzt worden.
- Dadurch entsteht ein klareres Erscheinungsbild nach außen und mehr Zusammengehörigkeit nach innen.
- Durch diese Maßnahme, wird die aktuelle Weiterentwicklung des Plangebiets dem Thema der ressourcenschonenden Quartiersentwicklung und durch die Verdichtung der aktuellen Wohnraumversorgungsthematik gerecht.
- Kleinteiligere Parzellierung generiert erschwinglichere Baugrundstücke.
- Die Gebäude sind so ausgerichtet, dass weiterhin eine gute Besonnung, Belichtung und Privatheit gegeben ist.
- Die vom Brandschutz vorgegebenen Abstände werden eingehalten. Durch die geschlossene Grenzwand werden auch bei seitlichen Fenstern des Nachbargebäudes die Brandschutzanforderungen erfüllt.
- Das städtebaulich gewünschte Erscheinungsbild mit Einzel- und Doppelhäusern in flächensparender Bauweise wird umgesetzt.

Der Einfahrtsbereich an der B 27 wird nicht mehr festgesetzt. Die Zufahrt zu Stellplätzen und Tiefgarage erfolgt über den Gemeindeweg. Dieser ist bereits an die B 27 angeschlossen.

Dies ist notwendig, um die Realisierung und Nutzung des gemischtgenutzten Gebäudes an der B27 zu gewährleisten.

Entlang des Gemeindewegs sind auf dem Grundstück oberirdische Stellplätze vorgesehen, welche direkt von diesem aus erschlossen werden.

Im Nord-Osten, angrenzend an das Nachbargrundstück, ist die Tiefgaragenzufahrt vom Gemeindeweg aus vorgesehen.

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

Ofterdingen,

Reichert  
Bürgermeister



**GEMEINDE OFTERDINGEN, KREIS TÜBINGEN  
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG „1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANS BRÜHLSTRASSE / SCHULSTRASSE“**

---

**Änderung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO  
in der Fassung vom 23. Juli 2019**

Als neue Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften wird eingefügt:

3. Verzicht auf Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 7 LBO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 findet § 5 Abs. 7 LBO keine Anwendung, da durch die Festsetzung der Grenzbebauung keine Abstandsflächen möglich sind.

Die bisherige Ziffer 4 wird Ziffer 5

**Rechtsgrundlage für die Änderung der örtlichen Bauvorschriften:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)

Ausfertigung:

Die örtlichen Bauvorschriften in dieser Fassung stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Ofterdingen vom \_\_\_\_\_ überein.

Ausgefertigt:

Ofterdingen,

Reichert  
Bürgermeister

**GEMEINDE OFFERDINGEN, KREIS TÜBINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG „1. ÄNDERUNG DES**  
**BEBAUUNGSPLANS BRÜHLSTRASSE / SCHULSTRASSE“**

---

**Begründung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften**  
in der Fassung vom 23. Juli 2019

Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind als Grenzbebauung geplant. Da der Abstand zwischen den Gebäuden mit Brandwand auf der Grenze geringer als 5m ist, muss festgesetzt werden, dass von der Grenzbebauung keine Abstandsfläche auf das andere Grundstück anfällt.

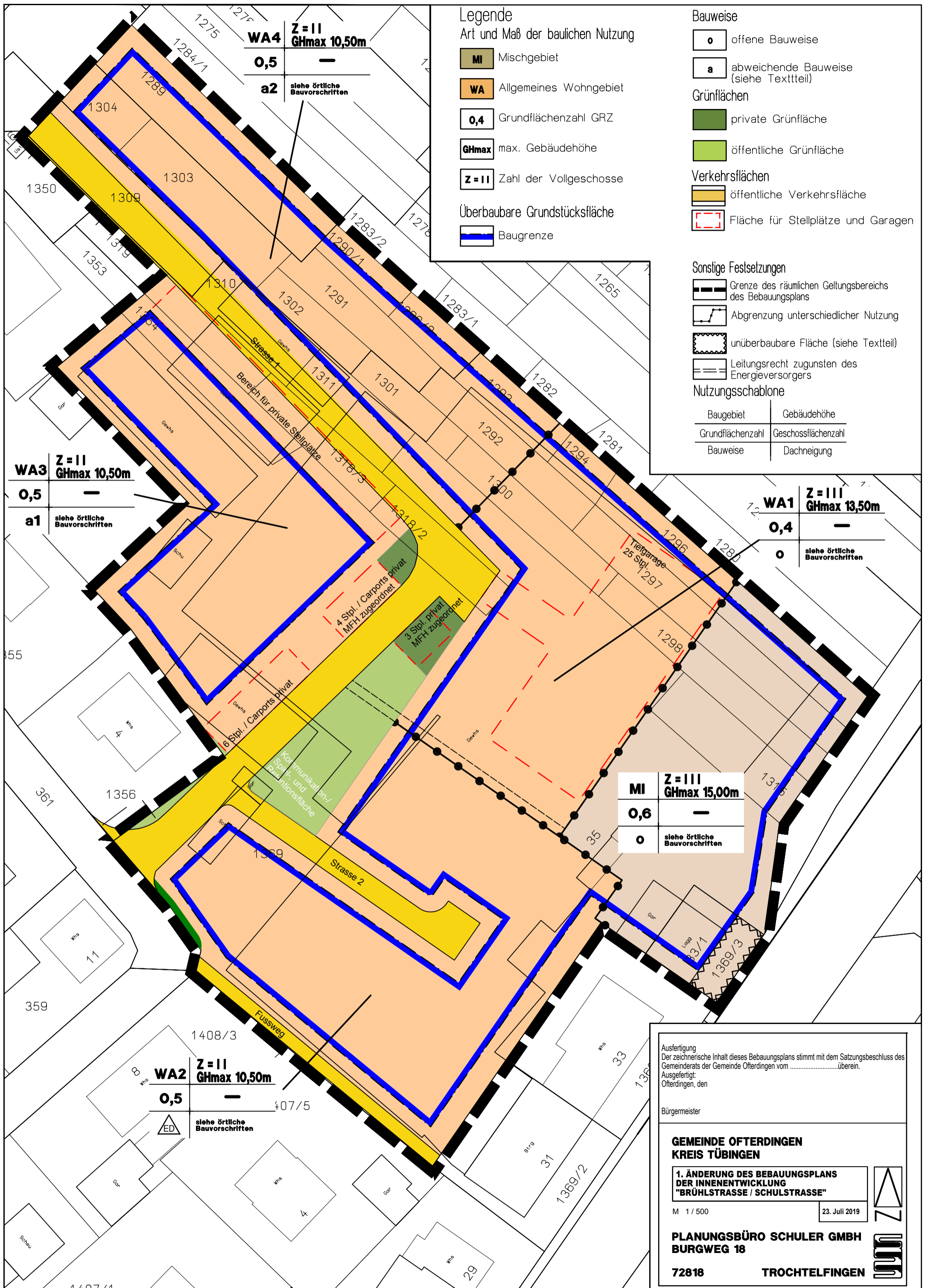
Ausfertigung:

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

<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl GRZ
<b>GHmax</b>	max. Gebäudehöhe
<b>Z = II</b>	Zahl der Vollgeschosse
<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	Baugrenze

**Bauweise**

<b>o</b>	offene Bauweise
<b>a</b>	abweichende Bauweise (siehe Textteil)

**Grünflächen**

<b>private Grünfläche</b>	private Grünfläche
<b>öffentliche Grünfläche</b>	öffentliche Grünfläche

**Verkehrsflächen**

<b>öffentliche Verkehrsfläche</b>	öffentliche Verkehrsfläche
<b>Fläche für Stellplätze und Garagen</b>	Fläche für Stellplätze und Garagen

**Sonstige Festsetzungen**

<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
<b>unüberbaubare Fläche (siehe Textteil)</b>	unüberbaubare Fläche (siehe Textteil)
<b>Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers</b>	Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers

**Nutzungsschablone**

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

**WA4** Z = II  
GHmax 10,50m  
0,5  
a2  
siehe örtliche Bauvorschriften

**WA3** Z = II  
GHmax 10,50m  
0,5  
a1  
siehe örtliche Bauvorschriften

**WA1** Z = III  
GHmax 13,50m  
0,4  
o  
siehe örtliche Bauvorschriften

**MI** Z = III  
GHmax 15,00m  
0,6  
o  
siehe örtliche Bauvorschriften

**WA2** Z = II  
GHmax 10,50m  
0,5  
siehe örtliche Bauvorschriften

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

Bürgermeister

**GEMEINDE OFTERDINGEN  
KREIS TÜBINGEN**

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
DER INNENENTWICKLUNG  
"BRÜHLSTRASSE / SCHULSTRASSE"**

M 1 / 500 23. Juli 2019

**PLANUNGSBÜRO SCHULER GMBH  
BURGWEG 18**

**72818 TROCHTELFINGEN**

