

GEMEINDE OFTERDINGEN, KREIS TÜBINGEN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEMÄSS §13 a BAUGB „HINTER HÖFEN“

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Das Planungsgebiet erfasst bislang bebaute Grundstücke zwischen der Goethestraße, der Straße Hinter Höfen und der Silcherstraße.

Dieser Bereich soll im Rahmen der Innenentwicklung nachverdichtet werden.

Die im Änderungsgebiet bestehende Bausubstanz wird rückgebaut.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen.

Der Bebauungsplan ist aus dem bisherigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das gesamte Änderungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Der Ausschluss von Ausnahmen soll städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen eine städtebaulich verträgliche Neubebauung zu.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll ein städtebaulich vertretbarer Rahmen für die überbaubaren Grundstücksflächen abgesteckt und eine Nachverdichtung erreicht werden.

Das Bebauungsplangebiet ist bereits bebaut und versiegelt und umfasst Flächen, die von Bebauung umgeben sind.

Ein Eingriff in naturschutzrechtlichem Sinn ist mit einer Bebauung auf diesen Flächen nicht verbunden.

Das Planungsgebiet ist über vorhandenen Straßen für den Fahrzeugverkehr erschlossen.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans im vorgenannten Sinn.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung.

**GEMEINDE OFTERDINGEN
KREIS TÜBINGEN**



**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„HINTER HÖFEN“**

Fassung vom 8. Oktober 2019

Inhalt	Textteil	2 Seiten
	Begründung zum Bebauungsplan	2 Seiten
	Örtliche Bauvorschriften	3 Seiten
	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	1 Seite
	Lageplan	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 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HINTER HÖFEN“

Textteil

in der Fassung vom 8. Oktober 2019

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 festgesetzten Gebäudehöhen (GH), gemessen an der Straße „Hinter Höfen“ in der Mitte des Grundstücks bis zum Dachfirst bzw. obersten Gebäudeabschluss, dürfen nicht überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die maximale Wandhöhe als maximale Gebäudehöhe. Sie wird mit 10,50 m festgesetzt. Dabei sind zurückgesetzte Geschosse mitzurechnen.

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

Im Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

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

Rechtsgrundlagen für den Textteil:

- 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).

Ausfertigung:

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

Ausgefertigt:

Ofterdingen,

Reichert
Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan
in der Fassung vom 8. Oktober 2019

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Planungsgebiet erfasst bislang bebaute Grundstücke zwischen der Goethestraße, der Straße Hinter Höfen und der Silcherstraße.

Dieser Bereich soll im Rahmen der Innenentwicklung nachverdichtet werden.

Die im Änderungsgebiet bestehende Bausubstanz wird rückgebaut.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen.

2. Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem bisherigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planung

3.1 Bauliche Nutzung

Das gesamte Änderungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Der Ausschluss von Ausnahmen soll städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen eine städtebaulich verträgliche Neubebauung zu.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll ein städtebaulich vertretbarer Rahmen für die überbaubaren Grundstücksflächen abgesteckt und eine Nachverdichtung erreicht werden.

3.2 Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet ist bereits bebaut und versiegelt und umfasst Flächen, die von Bebauung umgeben sind.

Ein Eingriff in naturschutzrechtlichem Sinn ist mit einer Bebauung auf diesen Flächen nicht verbunden.

3.3 Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die vorhandenen Straßen für den Fahrzeugverkehr erschlossen.

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

Oftringen,

Reichert
Bürgermeister

GEMEINDE OFTERDINGEN, KREIS TÜBINGEN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HINTER HÖFEN“

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung vom 8. Oktober 2019

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

1.1 Dachfläche, Dachaufbauten

Eine Dachform wird nicht festgesetzt.
Bei geneigten Dächern gilt:

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 über 65 m² sind mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen.
Bei Wohnungen unter 65 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) 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)

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 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HINTER HÖFEN“

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

in der Fassung vom 8. Oktober 2019

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 Wohnungen, die kleiner sind als 65 m².

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,

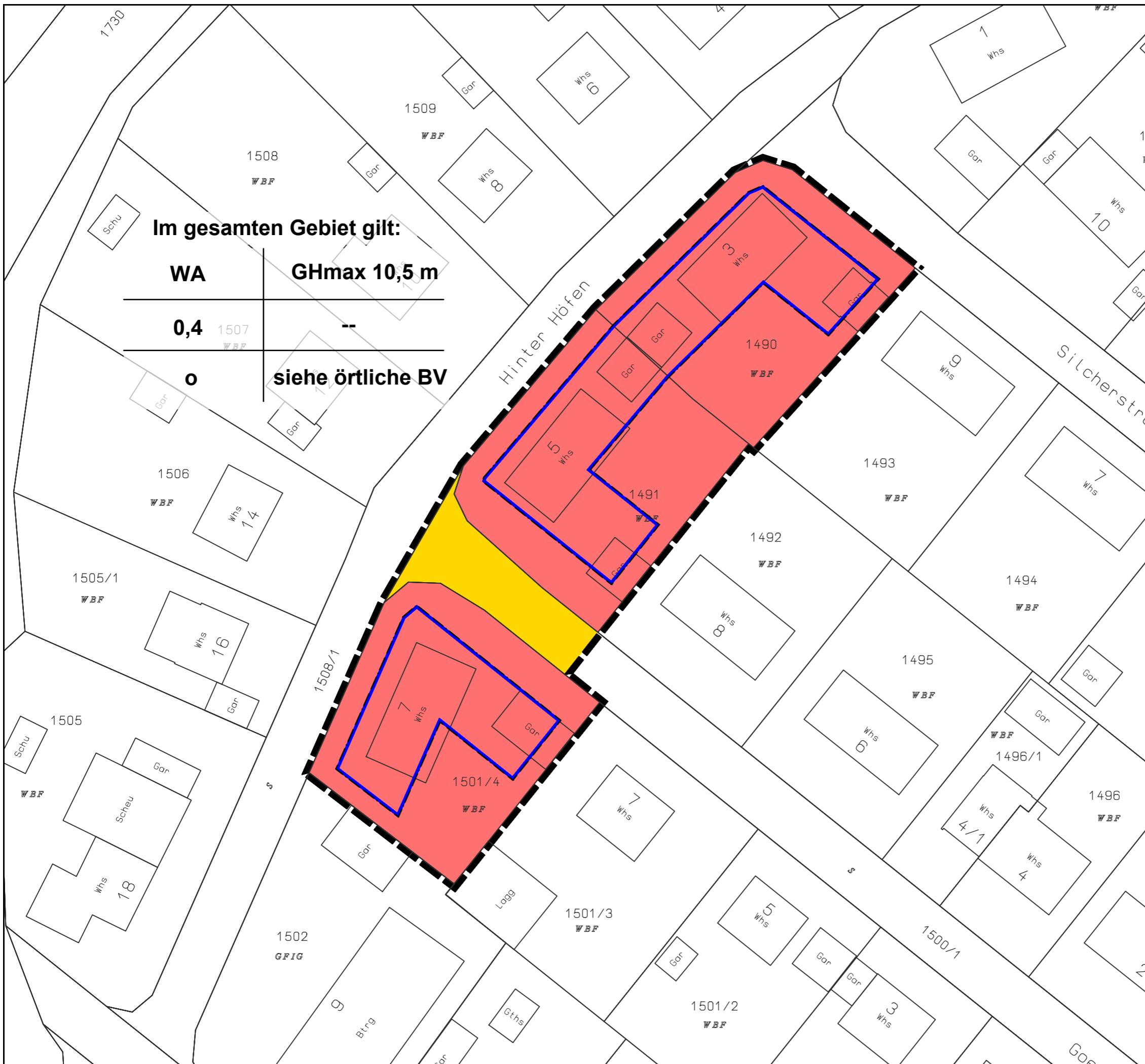
Ausfertigung:

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

Ausgefertigt:

Offerdingen,

Reichert
Bürgermeister



Im gesamten Gebiet gilt:

WA	GHmax 10,5 m
0,4	--
o	siehe örtliche BV

Legende

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - 0,4** Grundflächenzahl GRZ
 - GHmax** maximale Gebäudehöhe
- Bauweise
- o** offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche
- Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachneigung

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

Ausgefertigt:
 Offerdingen, den
 Bürgermeister

GEMEINDE OFFERDINGEN
BEBAUUNGSPLAN "HINTER HÖFEN"

M 1 / 500

8. Okt. 2019

PLANUNGSBÜRO SCHULER GMBH
BURGWEG 18

72818

TROCHTELFINGEN

