

Gemeinde Ofterdingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„IM GRUND II“

Vorentwurf vom 23.05.2022

**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das
beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB**

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

1 **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 **Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

3 **Anhang zum Bebauungsplan**

- Pflanzliste

4 **Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**

- **Begründung**
- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung** mit Habitatpotenzialanalyse und integrierter Baumhöhlenuntersuchung, Pustal Landschaftsökologie und Planung, 02.12.2021
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** *folgt zum Entwurf*

5 **Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** beziehungsweise bei Flachdächern nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschriften.

Die Bezugshöhe (**BZH**) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

folgt zum Entwurf

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale Traufhöhe darf für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel / Querhaus gem. Örtliche Bauvorschriften unterbrochen werden (siehe Ziff. B1.3).

Die maximale **Gebäudehöhe (GH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe kann auf max. 10 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für haustechnische Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten) um max. 1,0 m überschritten werden. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Aufbauten zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

Bzgl. der Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie siehe Ziff. B1.1.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (0° - 10°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) sowohl die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 0,50 m überragen und sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (32° - 45°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst werden.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

ED: offene Bauweise: zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser mit einseitigem Grenzbau an der nördlichen Grundstücksgrenze (Kettenhaus). Auf die Grenzbebauung kann verzichtet werden, wenn das Gebäude als nördliches Endhaus der Kettenhausbebauung errichtet wird.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Terrassen und sonstige untergeordneten Bauteile gem. § 5 (6) Nr. 1 LBO und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) gem. § 5 (6) Nr. 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,00 m überschreiten.

(Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.)

A4.2 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m³ umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

In den Pflanzzwang-Flächen (pz 1) sind Nebenanlagen unzulässig.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

A6 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Carport

Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes auf max. eine WE je Wohngebäude bei Doppel- und Kettenhäusern und max. 2 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern festgesetzt.

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Von der verbindlichen Straßenaufteilung kann abgewichen werden.

A8.2 Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A8.3 Verkehrsgrünfläche

Verkehrsgrünflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

In der gemäß Planeintrag als Verkehrsgrün festgesetzten Fläche sind Begrünungen und Bepflanzungen sowie Böschungen und Geländemodellierungen zur Herstellung und Befestigung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

A9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A9.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsflächen“.

In der öffentlichen Grünfläche sind frei geführte Fuß- und Radwege, Aufenthalts-, Erholungs- und Spielbereiche sowie Spielplätze und Sportgeräte einschließlich Möblierung, der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität und Wärme dienende Nebenanlagen (wie z.B. Verteilerschränke), Leitungen sowie Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser zulässig.

Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Geeignet für die Ansaat sind arten- und blütenreiche Saatgutmischungen (Wiesen und Säume). Für Gehölzpflanzungen sind Arten der Pflanzliste (siehe Anhang) heranzuziehen.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

folgt zum Entwurf

A10.2 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / privater Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schot-terrassen o.ä. herzustellen.

A10.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind mindestens zu 80 % ihrer Fläche extensiv mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A10.4 Dachdeckung

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre, Regenrinnen) ist die Verwendung der genannten Materialien zulässig.

A10.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen (max. 3000 Kelvin, Ausrichtung der Leuchten nach unten) zulässig.

A10.6 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung

Die Rodung der Bäume darf nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, das heißt nur im Zeitraum vom 1. November bis 28./29. Februar erfolgen.

Baumtorso

Nach der Fällung des Baumes ist eine geeignete Lagerung des Stammes im Umfeld des verbleibenden Baumbestands erforderlich. Durch die Lagerung ist eine erneute Besiedlung über mehrere Jahre hin möglich. Das Material ist an geeigneter Stelle im Umfeld des verbleibenden Baumbestands aufrecht entsprechend der natürlichen Wuchsrichtung aufzustellen (befestigen an vorhandenen Baum).

Ergänzung folgt ggf. zum Entwurf

A11 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche Geh- und Leitungsrecht GR/LR ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die Parkierung soll an der öffentlichen Straße erfolgen.

A12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A12.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Ortsrandeingrünung

Die im zeichnerischen Teil mit pz 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste (siehe Anhang) zu bepflanzen (1 Strauch pro 1,5 m²).

Ziel ist die Entwicklung naturnaher, freiwachsender Hecken, sofern ausreichend Platz vorhanden ist oder alternativ aufgelockerter Strauchpflanzungen (Gebüschgruppen). Einförmige Schnitthecken sind nicht zugelassen.

Die im zeichnerischen Teil mit pz 1 gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

Anschließend an die im zeichnerischen Teil mit Pflanzzwang 1 (pz 1) gekennzeichneten Flächen oder alternativ in diese integriert ist auf den Grundstücken pro angefangener 20 m Länge der Außengrenze ein [1] standortgerechter Einzelbaum entsprechend der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Der Erhalt bestehender Bäume wird angerechnet.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind einheimische, standortgerechte, großkronige Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 5,00 m verschoben werden.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche die auf den privaten Grundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen (Auf- und Abtrag) festgesetzt.

Bei einem baulichen Eingriff in die Böschungen sind die Statik bzw. Stabilität der öffentlichen Verkehrsflächen langfristig zu sichern.

folgt zum Entwurf

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachform Garagen

Garagen sind in das Hauptdach zu integrieren oder mit begrüntem Flachdach zu erstellen. Carports sind mit einem begrüntem Flachdach zu erstellen.

Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer. Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Flach geneigte Dächer (0° - 10°) von Gebäuden sowie Garagen und Carports sind zu begrünen (siehe auch Ziff. A10.3).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (siehe auch Ziff. A2.3).

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Auf jeder Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Dachgauben sind zulässig bis zu 1/2 der Gebäudelänge (Giebelwände). Der Schnittpunkt der Dachflächen des Hauptgebäudes und der Dachgauben muss mind. 1,00 m 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. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen.

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

Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Breite des Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus darf 1/3 der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerchgiebel/-hauses und Quergiebel/-hauses ist der Dachneigung des Hauptgebäudes

anzupassen. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus darf max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtwerbefläche von 1 m² und nur bis zur Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Im Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf dem Dach.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffenen Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

B3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.

B4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 2 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen.

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

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

folgt ggf. zum Entwurf

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Geotechnik

Es werden bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

C5 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die ab Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen sowie die ab Mai 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (zuletzt geändert Oktober 2021) wird hingewiesen.

C6 Nutzung des Niederschlagswassers

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.

C7 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist eine Abstimmung der Materialien und der Farbgebung bei der Dach- und Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.

C8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde Ofterdingen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C9 Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

C10 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erstellten und dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften als Anlage (vgl. S. 2 bzw. 3, Ziffer 4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	03.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Erneute ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Ofterdingen, den	.....
Joseph Reichert, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

**Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB**

.....

E ANHANG

Pflanzliste

Zur Anwendung sollen die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Straßenraum Parkplatz	
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15		
	Acer campestre 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	8-10	x	
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30	x	
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	10-20	x	
	Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn	10-20	x	
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30	x	
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20		
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20		
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20	x	
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30		
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30		
	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche	-20	x	
	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche	-20	x	
	Fraxinus excelsior 'Westh.Glorie'	Esche	-20	x	
	Plantanus acerifolia	Platane	20-30	x	
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25		
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30	x	
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30	x	
	Sorbus aria	Mehlbeere	10-15		
	Sorbus torminalis	Elsbeere	10-15		
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25		
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20	x	
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde	-20	x	
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30		
		Obstbaumhochstämme in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten			
	Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5	
		Corylus avellana	Haselnuß	2-8	
Crataegus laevigata		Zweigriffl. Weißdorn	2-5		
Crataegus monogyna		Eingrifflicher Weißdorn	2-5		
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen	2-6		
Ligustrum vulgare		Liguster	1-5		
Lonicera xylosteum		Heckenkirsche	2-4		
Prunus spinosa		Schlehe	2-3		
Rhamnus cathartica		Kreuzdorn	2-4		
Rosa canina		Hunds-Rose	1-3		
Rosa rubiginosa		Wein-Rose	1-2		
Salix cinerea		Grau-Weide	3-5		
Salix purpurea		Purpur-Weide	2-4		

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7	
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-5	

Quellen:

Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002

Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2012

Potentielle natürliche Vegetation und naturräumliche Einheiten, LfU, 1992