

Gemeinde Offerdingen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„ROHR, 1. ÄNDERUNG“

Vorentwurf vom 18.07.2023 erg.

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. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 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. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung mit Umweltbericht**, Bebauungsplan „Rohr, 1. Änderung“, Gemeinde Ofterdingen, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 07.07.2023
- **Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse**, Bebauungsplan „Rohr, 1. Änderung“, Gemeinde Ofterdingen, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 07.07.2023

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 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, soweit diese nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen bzw. den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerhäuser,
- Lagerplätze, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen nur soweit es sich um Betriebstankstellen handelt und diese der Eigenversorgung dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen an der Stätte der Produktion für dort produzierte Waren. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 15% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 150 m² Verkaufsfläche (Handwerkerprivileg).
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe, soweit diese nicht vorangehend unter den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- selbstständige Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung,
- selbstständige Lagerplätze,
- Tankstellen, soweit sie nicht unter den zulässigen Nutzungen aufgeführt werden.

Die **ausnahmsweise** zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

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,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) entsprechend den Planeinschrieben.

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

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die sich durch Interpolation in der Mitte der Gebäudefassade ergebende Höhe der im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen im Bereich der Straße. Bei Eckgrundstücken ist der maßgebliche Erschließungsstraßenabschnitt im zeichnerischen Teil eingetragen. **folgt zum Entwurf**

Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe kann auf max. 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für haustechnische Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten) um max. 3,00 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.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) kann mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um max. 1,50 m überschritten werden.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 100 m

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

A4.1 Stellplätze und Garagen

Garagen / Tiefgaragen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Stellplätze

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

A4.2 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen, der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienende Nebenanlagen (wie z.B. Verteilerschränke) und überdachte Fahrradabstellplätze.

A4.3 Selbständige Werbeanlagen

Selbständige Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Rahmen der unter Ziffer B2 getroffenen Festsetzungen zulässig.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

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

A5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Zu- und Abfahrtsverbote)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden Flächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A6.1 Private Grünfläche

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Garten / Gemüsegarten“.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Fläche „Garten / Gemüsegarten“ ist zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Für die Begrünung sind neben dem Anbau von Obst, Gemüse und anderen Gartenbauerzeugnissen standortgerechte kleine bis mittelgroße Laubbäume und Laubsträucher/Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ gem. den allgemeinen grünordnerischen Anforderungen zu verwenden und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Je Gartengrundstück ist ein Gartenhaus mit einem umbauten Raum von max. 25m³ und mit einer Höhe von maximal einem Vollgeschoss zulässig. Zulässig sind nur Gartenhäuser ohne Feuerstätte, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und nur zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind. Versickerungsfähige Wegeflächen, Gartenhäuser, Anlagen für Spiel und Erholung sowie Nebeneinrichtungen für eine gärtnerische Nutzung und sich daraus ergebende Folgenutzungen sowie Kleintierhaltung sind mit einem Flächenanteil von insgesamt max. 20% je Gartengrundstück zulässig.

In der privaten Grünfläche sind frei geführte Fußwege, Aufenthalts- und Erholungsbereiche sowie Gartenhütten und Geräteschuppen zulässig.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

Konkretisierung folgt zum Entwurf

A7.2 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.

A7.3 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / privater Stellplätze / Hofflächen

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze sowie von Hofflächen die nicht als Anlieferzonen, Umschlagflächen, Laderampen dienen, ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

Alle anderen Verkehrsflächen (private Erschließungswege und Hofflächen die dem LKW-Verkehr dienen sowie Be- und Entladebereiche, offene Lagerflächen, sonstige Zufahrten) sind wasserundurchlässig herzustellen und an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

A7.4 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.

Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Energie ist zulässig. Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) auf dem Dach errichtet werden. **Konkretisierung folgt zum Entwurf**

A7.5 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.

A7.6 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

Brutvogelschutz

Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung bzw. Abbruch nur zulässig ab Ende oder vor Beginn der Vogelbrutzeit. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen.

Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau für Vögel sichtbarer Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen.

Auf die Arbeitshilfe in der Anlage zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE SEMPACH (2012)) wird verwiesen.

A8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Mössingen zu belasten.

A9 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)

A9.1 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 entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

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

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume öffentlich

Auf den festgesetzten Standorten sind einheimische, standortgerechte, großkronige Bäume gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 sowie 5 und 6 (siehe Anhang) mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

Konkretisierung folgt zum Entwurf

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Einzelbäume auf privaten Grundstücken (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Im Gewerbegebiet (GE) sind pro angefangenen 500 m² Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm gem. Pflanzenliste 1 und 2 sowie 5 und 6 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, vorzugsweise gebietsheimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ oder Klimabäume gem. den allgemeinen grünordnerischen Anforderungen zu verwenden.

Es ist eine Unterpflanzung mit Landschaftsrasen mit möglichst gebietseigener Saatgutmischung, niedrigen gebietsheimischen Sträuchern oder Wildstauden anzulegen. Die Pflanzflächen haben mind. eine Größe von 2,5 m x 2,5 m aufzuweisen und sind gegen Überfahren zu sichern. Die genauen Baumstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung endgültig festzulegen.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Bei der Anlage von oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils 10 PKW-Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Baum der Pflanzliste 1 und 2 sowie 5 und 6 (siehe Anhang) mit einem Stammumfang mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bestehende Bäume oder Pflanzzwänge werden angerechnet.

Pflanzzwang 4 (pz 4) - Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die unbebauten Flächen, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) und für eine andere zulässige Nutzung (Stellplätze) erforderlich sind, sind durch eine extensive, naturnahe und an die standörtlichen Gegebenheiten angepasste gärtnerische Nutzung zu pflegen und zu gestalten. Ausgenommen davon sind die pz-Flächen.

A10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 2,00 m Tiefe festgesetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

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

Dachdeckung

Flach geneigte Dächer (0° - 10°) von Gebäuden sowie Garagen sind zu begrünen (siehe auch Ziff. A6.4).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (siehe auch Ziff. A2.2).

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind ausschließlich mit nicht reflektierenden Materialien auszuführen.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) und als freistehende Werbeanlagen (selbständige Werbeanlagen) zulässig.

Selbständige Werbeanlagen

Pro Baugrundstück ist eine selbständige Werbeanlage (z.B. Pylone, Fahnen) zulässig. Dabei ist die Höhe der freistehenden Werbeanlagen von 7,0 m und die Breite von 2,5 m nicht zu überschreiten (siehe auch Ziff. A4.3).

Unselbständige Werbeanlagen

Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig. Sie dürfen in der Höhe nicht über die Attika der jeweiligen Fassadenseite hinausragen. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

An Gebäude sind Werbeanlagen nur in Form von firmeneigenen Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig.

Pro Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage in Form eines (1) Schriftzuges oder in Form eines (1) Firmenlogos zulässig.

Zulässig sind Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von max. 2,0. Die Schriftzüge dürfen 2/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Die Werbefläche des jeweiligen Firmenlogos darf 4 m² nicht überschreiten.

Lichtwerbung

Im Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (z.B. Videoboard),
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Licht- und Laserkanonen sowie die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbeanlagen,
- wechselnde, großflächige Werbebanner an den Gebäudefassaden,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als lebende Einfriedungen oder als blickoffene Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,30 m zulässig.

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

B3.2 Stützmauern

Stützmauern können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Stützmauern sind nur als Natursteinmauern, natursteinverkleidete Mauern oder Gabionen zulässig.

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. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Der Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten zu schützen und wieder zu verwenden. Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschieben und abseits des Baubetriebes zu lagern oder zu verwerten. Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

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.

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

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

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.

Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Erschließung) ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörden ein detailliertes Bodenschutz- und Verwertungskonzept vorzulegen. Dieses Bodenschutz- und Verwertungskonzept soll die notwendigen Maßnahmen zum Bodenschutz (insbesondere zur Vermeidung von Verdichtungen) sowie die tatsächlichen Verwertungs- und Entsorgungswege für die unterschiedlichen Aushubmassen einschließlich humosen Oberbodenmaterials (Oberbodenmanagement) nachweisen.

C5 Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten nicht vorherzusehendes Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 43 Wassergesetz dem Landratsamt Tübingen als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

C6 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KliMaG BW) wird hingewiesen.

Um Insektenpopulationen zu schützen, sollen die Photovoltaikmodule einen Reflexionsgrad von polarisiertem Licht von 6 % (je Solarglasseite ca. 3 %) haben. Es sind entspiegelte Module zu verwenden.

C7 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.

C8 Starkregen

Gemäß der für die Gemeinde Offerdingen erstellten Pläne zum Starkregenrisikomanagement (Ingenieurbüro Heberle, Rottenburg am Neckar, Stand: Juli 2019) ist das Plangebiet bei einem extremen Abflussereignis stellenweise mit max. 5 -10 bzw. stellenweise 10 – 50 cm überflutet. Auf die entsprechenden Pläne wird verwiesen.

Maßnahmen für den Schutz bei Starkregenereignissen sind auf Grundlage des Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Offerdingen im Zuge der konkreten Vorhabenplanung zu planen und auszuführen.

C9 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

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

C10 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.

C11 Pflanzungen

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder nach der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

C12 Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz, insbesondere Klimaschutz, Insektenschutz

Die Festsetzungen für Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote einschließlich verpflichtender Fotovoltaik sowie die Festsetzungen für planexterne Ausgleichsmaßnahmen dienen der Realisierung umwelt- und naturschutzrechtlicher Zielvorgaben. Die verpflichtende Dachbegrünung ist Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. Es handelt sich um bewährte Maßnahmen. Weitere Hinweise sind den Bauherreninformationen in der Anlage zum Umweltbericht enthalten.

C13 Artenschutz

Die Festsetzungen zum Schutz verschiedener Tierarten dienen der Realisierung artenschutzrechtlicher Zielvorgaben (§ 44 BNatSchG). Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Es wird allgemein empfohlen Nistkästen und Quartiere für Brutvögel und Fledermäuse in die Fassade von Neubauten zu integrieren.

C14 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	28.06.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 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

Standortheimische, gebietseigene Gehölze

Die Pflanzenlisten 1, 2, 3 und 4 sind nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer geeigneter standortheimischer, gebietseigener Gehölze Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ (LFU 2002) ist möglich.

Pflanzenliste 1: Standortheimische Laubbäume 1. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
Obstbäume in Sorten	

Pflanzenliste 2: Standortheimische Laubbäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
Obstbäume in Sorten	

Pflanzenliste 3: Standortheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 4: Standortheimische Rosen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Kriech-Rose/Acker-Rose
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Rotblättrige Rose
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Rosa villosa</i>	Apfel-Rose

„Klimabäume“

Bei Pflanzenliste 5 handelt es sich um eine Auswahl klimaresistenter Bäume mit natürlicher Verbreitung in Süd- bis Südosteuropa. Arten, die ihr natürliches Verbreitungsgebiet in Amerika oder Asien haben, werden nicht berücksichtigt:

Bei „Klimabäumen“ handelt es sich um Bäume, die sich nach aktuellen Forschungsergebnissen im Klimawandel häufig als deutlich stresstoleranter und vitaler als heimische Bäume erweisen.

Auf die Bauherreninformation 4 wird hingewiesen (Anlage Umweltbericht).

Pflanzenliste 5: Klimabäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Klimabäume 1. Ordnung	
<i>Tilia cordata</i> „Erecta“	Dickkronige Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Tilia euchlora</i>	Krim-Linde
<i>Tilia tomentosa</i> „Barbant“	Silber-Linde
<i>Ulmus Hybride</i> „New Horizon“	Resista-Ulme
<i>Ulmus hollandica</i> „Lobel“	Stadt-Ulme
Klimabäume 2. Ordnung	
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Acer campestre</i> „Huibers Elegant“	Feld-Ahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i> „Lucas“	Säulen-Hainbuche
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Sorbus</i> „Dodong“	Eberesche

Quelle: Baumschule Rall 2020: Pflanzkatalog 2020, „Bäume für morgen“. Eningen unter Achalm