

KREIS KARLSRUHE



TEILORT GROßVILLARS

## **Einfacher BEBAUUNGSPLAN "WOHNHOF GROßVILLARS"**

**im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Ergänzung und teilweise Änderung der  
Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern  
des Waldensdorfs Oberderdingen-Großvillars**

Die Übereinstimmung des Lageplans mit  
dem Liegenschaftskataster  
Stand 01.03.2009 bescheinigt  
Bietigheim-Bissingen, den 11.02.2010

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
beratende Ingenieure für  
Bau- und Vermessungswesen,  
Stadt- und Grünplanung  
Tannenbergstraße 43  
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 11.02.2010/b/ka h

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Abwägung ergänzt  
Bietigheim-Bissingen, den 20.05.2010/ka h

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen: Lageplan mit Legende, Textteil, Begründung und Gestaltungssatzung

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 10.11.2009 (Gbl. S. 615).

## B) GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde, mit Ausnahme der seit dem 08.10.1999 rechtsverbindlichen Festsetzungen der „Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern des Waldenserdorfes Oberderdingen-Großvillars“, werden aufgehoben.

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB  
Nebengebäude (das sind vor allem Garagen) sind nördlich des Bäckerweges nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Hauptgebäude auf den durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen, auf Flst. 2851/11 (Heilbronner Straße 24) entsprechend der Gestaltungssatzung.
- 1.2 VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan in Mischverkehrsfläche, Fußweg und öffentliche Parkplätze ist unverbindlich
- 1.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB  
Spielplatz
- 1.4 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND** § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB  
Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** § 74 Abs.7 LBO  
Die seit dem 08.10.1999 rechtsverbindlichen Festsetzungen der „Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern des Waldenserdorfes Oberderdingen-Großvillars“ bleiben unverändert und gelten fort. Die Festsetzungen werden auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert und wie folgt ergänzt oder geändert:  
  
Dachneigung 45° zusätzlich zulässig.  
  
Grenzabstand der Garagen nördlich des Bäckerweges: Gemäß § 74 Abs. 7 LBO gilt, dass vor Garagen oder anderen Nebengebäuden mit einer maximalen Traufhöhe von 3,0 m bezogen auf die im Mittel gemessene angrenzende Verkehrsfläche und einer Lage innerhalb der gekennzeichneten Flächen nur ein Grenzabstand zur nördlichen Grenze von 1,5 m einzuhalten ist.



Das Hauptgebäude an der Heilbronner Straße darf, wie die Gebäude südlich der Bäckergrasse auch, zweigeschossig sein. Die Gebäude dürfen maximal 9,0 m gemessen vom höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First) sein.

### **3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 6 BauGB

#### **3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG**

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen.

#### **3.2 BODEN- UND KULTURDENKMALE**

Werden bei Bauvorhaben unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### **3.3 BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND ALTLASTEN**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Bauvorhaben Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Karlsruhe sofort zu verständigen.

#### **3.4 Artenschutzrechtliche Vorschriften**

Es wird auf die neuen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 12.12.2007 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Biotop von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als sie den Artenbestand in der Örtlichkeit gefährden können. Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/ oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen. Gehölzfällungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerhalb der Vegetationsperiode oder nach § 43 NatSchG durchzuführen.

Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten.

Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze zu gewährleisten, werden ausreichend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Entsprechend § 2 Abs. 8 NatSchG und den Hinweisen des Umweltministeriums sind umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (NAV-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

## Verfahrensvermerke

- |   |   |
|---|---|
| 1. <b>Änderungs- und Unterrichtungsbeschluss</b>              | gemäß § 2 Abs.1, § 13 und §13a BauGB durch Gemeinderat am 16.03.2010  |
| 2. <b>Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses</b> | gemäß § 13a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 12/2010 am 25.03.2010   |
| 3. <b>Offenlagebeschluss</b>                                  | gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2 durch Gemeinderat am 16.03.2010  |
| 4. <b>Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung</b>    | gemäß §13a Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB im Amtsblatt Nr. 12/2010 am 25.03.2010   |
| 5. <b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung</b>  | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.04.2010 bis 07.05.2010<br>Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch Schreiben vom 18.03.2010 |
| 6. <b>Satzungsbeschluss</b>                                   | gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 15.06.2010   |

### Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 15.06.2010 zum Ausdruck kommt, überein.

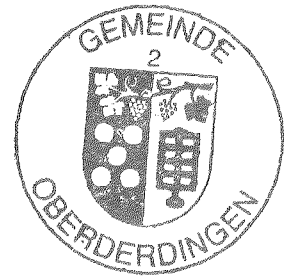
Oberderdingen, den

08. JULI 2010

Der Bürgermeister



Thomas Nowitzki



- |  |  |
|--|--|
| 7. <b>Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses</b> | gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 26/2010 am 01.07.2010 |
| 8. <b>In Kraft getreten</b>                                  | am 01.07.2010  |

### Zur Beurkundung:

Oberderdingen, den

08. JULI 2010

Der Bürgermeister



Thomas Nowitzki

