



# Gemeinde Oberderdingen

## **Ortsteil Flehingen** **Bebauungsplan** **"Wohnanlage Bahnhofstraße", 1. Änderung** im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Endfassung**  
**13.01.2017**

### **Begründung**



---

**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) • [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07KRS16008

Gemeinde Oberderdingen

Bebauungsplan „Wohnanlage Bahnhofstraße“, 1. Änderung in Flehingen

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	2
1    Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	3
2    Lage und Größe des Plangebietes .....	4
3    Übergeordnete Planungen .....	5
4    Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	5
5    Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
5.1    Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.2    Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) .....	6
5.3    Pflanzgebote .....	6
6    Örtliche Bauvorschriften .....	7
6.1    Einfriedungen und Stützmauern .....	7
6.2    Abstandsflächen .....	7
6.3    Zahl der Stellplätze .....	7
7    Städtebauliche Kenngrößen .....	7

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Wohnanlage Bahnhofstraße“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachnutzung einer innerörtlichen, teilweise brachliegenden Fläche in Angrenzung zum Ortskern von Flehingen geschaffen. Die Planung sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 30 Bauplätzen für ein breites Spektrum verschiedener Gebäudeformen vor, welches durch eine Ringstraße erschlossen wird. Der Bebauungsplan erlangte 2015 Rechtsgültigkeit. Inzwischen ist ein erheblicher Teil der entstehenden Baugrundstücke bereits veräußert, die Räumung des Plangebietes und die Erschließung sollen daher in Kürze beginnen.



Bild 1: Bebauungsplan „Wohnanlage Bahnhofstraße“, 2015, freier Maßstab

Entlang der Bahnhofstraße soll die Errichtung von drei Mehrfamilienhäuser einen städtebaulichen Akzent in Angrenzung zum Bahnhof setzen, entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten. Allerdings ist die bisherige Grundflächenzahl von 0,4 zur Umsetzung der Gebäude knapp bemessen. Daher soll für diesen Bereich eine Erhöhung der GRZ auf 0,45 erfolgen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist jedoch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Errichtung einer Tiefgarage unumgänglich. Da der bestehende Bebauungsplan zur Zulässigkeit von Tiefgaragen keine eindeutige Regelung trifft, soll im Zuge einer Bebauungsplan-Änderung eine Klarstellung erfolgen.

Weiterhin liegt eine Planung für die Errichtung von Reihen- und Doppelhäuser mit Flachdach vor. Dieses ist durch den rechtsgültigen Bebauungsplan zwar nicht ausgeschlossen, bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe besteht jedoch ebenfalls Klarstellungsbedarf.

Ebenfalls werden die bestehenden Baugrenzen geringfügig korrigiert, um die geplante Bebauung realisieren zu können. Darüber hinaus werden entlang der Bahnhofstraße zusätzliche Einzelpflanzgebote vorgesehen, die zu einer Aufwertung des Straßenbildes führen sollen.



Im Zuge der vorliegenden Änderung werden die Anforderungen an die Zahl der Stellplätze ergänzt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass im Plangebiet eine Anlage für betreutes Wohnen realisiert wird. Der bisherige Stellplatzschlüssel für Wohnungen würde dabei zu einer sehr hohen Stellplatzzahl führen, die aufgrund des erfahrungsgemäß unterdurchschnittlichen Pkw-Besitzes der Bewohner nicht benötigt werden würde. Daher wird eine besondere Regelung für solche Anlagen getroffen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die genannten Punkte klargestellt bzw. zusätzlich festgesetzt werden. Ein weitergehender Änderungsbedarf ergibt sich nicht, ebenso erfolgt keine Ausweitung von Bauflächen. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert.

Die Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung sowie zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung besteht bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nicht. Ebenso ist keine Umweltvorprüfung erforderlich, da die zulässige Grundfläche den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan erfolgt keine Ausweitung des Geltungsbereiches. Die Größe des Plangebietes beträgt weiterhin ca. 2,38 Hektar.



Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

### 3 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen-Kürnbach überwiegend als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich des ehemaligen Gewerbebetriebes ist als bestehende gewerbliche Fläche verzeichnet.



Bild 3: Flächennutzungsplan der VG Oberderdingen-Kürnbach, Ausschnitt Flehingen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Im Zuge der nächsten Änderung des FNP erfolgt eine entsprechende Korrektur.

### 4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt insbesondere eine Veränderung bzw. Präzisierung der planungsrechtlichen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Tiefgaragen außerhalb der Baufenster werden explizit zugelassen, sie sind jedoch zu überdecken und zu begrünen. Insgesamt ist gegenüber der bisher rechtsgültigen Planung von keinen weitergehenden relevanten Eingriffen in den Naturhaushalt auszugehen. Ebenso sind artenschutzrechtliche Belange nicht weitergehend betroffen.

### 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnanlage Bahnhofstraße“ werden mit Ausnahme der aufgeführten Punkte unverändert übernommen.

#### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl ist im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan allgemein mit 0,4 festgesetzt. Diese bildet die Grundlage für die Errichtung von Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und auch Mehrfamilienhäuser. Mit der vorliegenden Änderung soll für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA 4) die GRZ auf 0,45 erhöht und damit die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.



Der Bereich WA 4 wurde bewusst für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um der steigenden Nachfrage nach Geschosswohnungen in der Gemeinde entsprechen zu können. Gleichzeitig sollen die Gebäude als Punkt- oder Zeilengebäude einen städtebaulichen Akzent in Angrenzung zum Bahnhof setzen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden hierdurch nicht eingeschränkt, die Belichtung und Belüftung ist aufgrund der weiterhin ausreichenden Gebäudeabstände gesichert. Ein ökologischer Ausgleich kann durch die Umsetzung von begrünten Flachdächern erfolgen.

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan regelte die Gebäudekubatur maßgebend über die Trauf- und Firsthöhe. Hinsichtlich der Gebäude mit Flach- oder Pultdach war die Regelung jedoch nicht eindeutig. Mit der vorliegenden Änderung wird klargestellt, dass für Gebäude mit Flach- oder Pultdach nicht die maximale Traufhöhe, sondern die maximal zulässige Gebäudehöhe maßgebend ist.

Um die Errichtung von sehr massiven Baukörpern jedoch zu vermeiden, wird die bisher nur in Teilbereich WA 4 festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse auf die Teilbereiche WA 1 bis WA 3 übertragen. Damit sind mit Ausnahme des Teilbereiches WA 5 Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Sollten Gebäude mit Flach- oder Pultdach unter Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe errichtet werden, ist das Dachgeschoss in der Form auszugestalten, dass kein Vollgeschoss entsteht.

Bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird klargestellt, dass diese sich auf den Rohfußboden bezieht.

## **5.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan waren Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Eine explizite Regelung zu Tiefgaragen war jedoch nicht enthalten. Die städtebaulich erwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern entlang der Bahnhofstraße erfordert zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Errichtung von Tiefgaragen, diese können aufgrund des Zuschnittes der Baufenster jedoch nur teilweise oder vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine Präzisierung, dass Tiefgaragen explizit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen werden können. Die für oberirdische Garagen festgesetzte Beschränkung auf die hintere Verlängerung der Baugrenze ist für Tiefgaragen nicht sinnvoll und wird daher für diese nicht übernommen. Dagegen wird klargestellt, dass mit allen Garagen zu Straßenverkehrsflächen, von denen die Zufahrt erfolgt, ein Abstand von 1 m einzuhalten ist. Aus ökologischen Gründen sind Tiefgaragen mit Erde zu überdecken und weitestgehend intensiv zu begrünen.

## **5.3 Pflanzgebote**

Im Bebauungsplan sind innerhalb des öffentlichen Straßenraumes Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen getroffen. Diese werden in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Zusätzlich sollen entlang der Bahnhofstraße auf den privaten Grundstücken Bäume oder entsprechende Gehölze vorgesehen werden. Es ist zu erwarten, dass hier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen entstehen. Durch die Festsetzung soll eine Auflockerung der Gebäudeoptik durch die Bepflanzung erfolgen.

## 6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnanlage Bahnhofstraße“ werden mit Ausnahme des aufgeführten Punktes unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

### 6.1 Einfriedungen und Stützmauern

Das Plangebiet besitzt eine ausgeprägte Topografie. Aus diesem Grund ist es erforderlich, Stützbauwerke zur Abfangung von Geländeunterschieden vorzusehen. Diese dürfen explizit auch in festgesetzten Grünflächen errichtet werden. Aus optischen Gründen sind Stützmauern als Natursteinwand, Gabionenwand auszubilden oder mit einer Heckenvorpflanzung zu versehen.

### 6.2 Abstandsflächen

Entlang der Bahnhofstraße sieht das städtebauliche Konzept drei Mehrfamilienhäuser vor, welche teilweise in den Hang geschoben sind. Diese sollen bewusst in direkter Angrenzung zur Straßenbegrenzungslinie platziert werden, um der Bahnhofstraße eine optische Gliederung zu geben. Hierbei ist es unvermeidlich, dass die erforderlichen Abstandsflächen gemäß LBO bis zur Straßenmitte, nicht eingehalten werden können. Da sich südlich der Bahnhofstraße lediglich die Bahngleise sowie ein ehemaliges Bahnhofsnebengebäude befindet, ist eine Beeinträchtigung durch Überschreitung der Straßenmitte nicht zu befürchten. Im Bebauungsplan wird daher geregelt, dass in diesem Bereich eine Abweichung von den Bestimmungen der LBO ausnahmsweise zulässig sind.

### 6.3 Zahl der Stellplätze

Der bisherige Stellplatzschlüssel sieht den Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohnung in Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser vor. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergänzt wird der Schlüssel um Anlagen für betreutes Wohnen. Erfahrungsgemäß haben nur wenige Bewohner solcher Anlagen ein eigenes Fahrzeug, die Anwendung des o.g. Schlüssels würde zu einer übermäßig hohen Zahl an Stellplätzen führen. Aus diesem Grund wird der Stellplatznachweis für Wohnungen in Anlagen für betreutes Wohnen in Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe auf 0,5 Stellplätze je Wohnung reduziert. Für barrierefreie Wohnungen ohne weitergehende Betreuungsangebote ist dagegen der Stellplatzschlüssel für Mehrfamilienhäuser anzuwenden.

## 7 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2,38 ha	100,0 %
Bauflächen	1,69 ha	71,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,04 ha	1,7 %
Private Grünflächen	0,21 ha	8,8 %
Verkehrsflächen	0,44 ha	18,5 %