

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Dies gilt auch für den seit dem 28.10.1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bolnzer Graben 1. Änderung“, der vollständig aufgehoben wird.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Gewerbegebiet GE/el) § 8 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen mit der Einschränkung, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs. 3 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.2 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze:

Die Traufhöhen (TH) beim geneigten Dach werden zwischen der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufhöhen (TH) beim Flachdach werden zwischen der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und der obersten Außenwandbegrenzung einschließlich Brüstung gemessen.

Die Gebäudehöhen (GBH) werden von der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante der Dachhaut an der höchsten Stelle des Gebäudes gemessen.

Sonderaufbauten wie Fahrstuhlschächte oder Ähnliches (außer Funkmasten) sind bis zu drei Metern zusätzlich zulässig.

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -
offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.5 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Umspannstation - nach Eintrag im Lageplan -

1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.6.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.6.2 Abwasserkanal

1.6.3 Elektrofreileitungen oder Erdkabel

1.7 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

- nach Eintrag im Lageplan -

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

1.7.1 Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zur Führung eines Abwasserkanals in einer Breite von 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

1.7.2 Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Führung von Elektrokabeln und Freileitungen.

1.7.3 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsträgers zur Unterhaltung des Gewässers und des Gewässerrandstreifens. Das Gehrecht schließt die Nutzung der erforderlichen Maschinen mit ein.

1.8 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen: Arbeitsplätze und Aufenthaltsräume auf den entlang der L 554 gelegenen Flächen sind gegen Verkehrslärm zu schützen. Im Baugenehmigungs- und im Kenntnissgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

1.9 PFLANZGEBOT

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten, bestehende Bäume werden angerechnet. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Spalierobst an der Wand des Hauptgebäudes ist ebenfalls zulässig. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Folgende Arten werden der Forderung gerecht:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Waldkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

1.10 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Pro (neuem) Gebäude ist mindestens ein Vogelnistkasten und ein Fledermauskasten aufzuhängen. Die Kästen und die Anbringung muss geeignet sein, den Vögeln oder den Fledermäusen Schutz zu gewähren.

1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dienen die angrenzenden Grundstücksflächen in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von 0,3 m der Herstellung des Straßenkörpers durch Hinterbeton für Randsteine und Rabattenplatten (Betonfuß).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs. 7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 Dachform und -neigung

Als Dachform sind Flachdächer, geneigte Dächer und Sheddächer innerhalb der in Ziffer 1.2.2 festgesetzten Gebäudehöhen zulässig.

2.1.2

Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen Farbtönen, mit Ausnahme von schwarzem Material, zulässig. Reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 2 und § 11 Abs. 4 LBO

Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an den Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern und auf den obersten Außenwandgesimsen sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Werbeanlagen unzulässig. Leuchtreklamen sind nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße hervorgerufen wird.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Flächen für Pkw-Stellplätze: Ort beton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.3.2 Einfriedungen:

a) lebende Einfriedungen (Sträucher und hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis maximal 1,5 m Höhe über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Pflanzen sind so zu platzieren, dass sie im ausgewachsenen Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

b) Zäune sind zulässig, wenn sie mindestens 0,8 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt und davor bepflanzt sind.

2.4 NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Neue Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 **ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG**

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz (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. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.

3.2 **GEWÄSSERRANDSTREIFEN UND BIOTOP**

Auf den Gewässerrandstreifen nach § 29 Wassergesetz wird hingewiesen. Er ist vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Kraich ist in ihrem nördlichen Teil als unverbauter Bachabschnitt gemäß § 32 NatSchG geschützt. Jegliche Handlungen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind nicht zulässig.

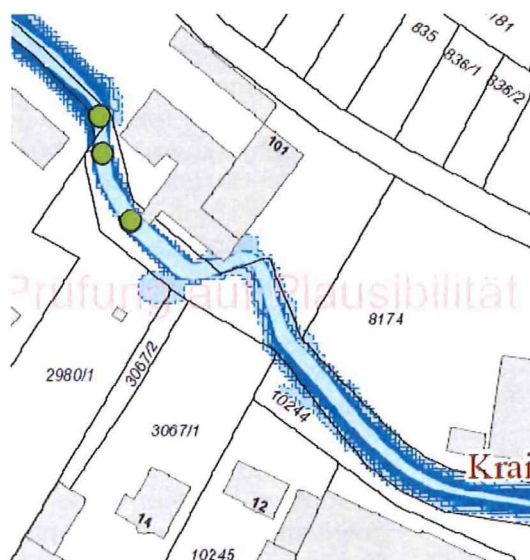
3.3 **GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG UND TRAUFWASSER**

Da bei jedem starken Regen ein Rückstau im Kanalnetz des Baugebietes „Bolnzer Graben“ eintreten kann, sollten Räume und Flächen unterhalb des Straßenniveaus nicht direkt sondern über eine Hebeanlage an die Kanalisation angeschlossen werden.

Auf das Merkblatt „Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone“ des LRA Karlsruhe wird hingewiesen. Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind jedoch nahezu undurchlässig und aufgrund der Auffüllungen wenig geeignet.

3.4 **HOCHWASSERSCHUTZ**

Die Flächen sind in einem kleinen Teilbereich südlich der Kraich als HQ 100 überschwemmt ausgewiesen (festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg). Durch den Umbau des Gewässers im Jahre 2010 ist die HQ 100 Sicherheit des Geländes insgesamt aber gewährleistet.



3.5 BODENDENKMALE

Archäologische Funde sind aufgrund der bisherigen Nutzungen und der Geländeauffüllungen ziemlich unwahrscheinlich.

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 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.

3.6 BAUGRUND UND BODENSCHUTZ

Der Baugrund besteht teilweise aus Auffüllungen und darunter aus Talablagerungen und damit aus wenig tragfähigen und wechselhaften Schichten. Dies ist bei der Gründung zu beachten.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

3.7 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Die Flächen wurden möglicherweise wie in der Nachbarschaft auch mit Bauschutt aufgefüllt.

Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt Karlsruhe zu informieren (Telefon: 0721-936-6522). Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung oder Überwachung bleiben dem Umweltamt vorbehalten bzw. sind mit diesem im Vorfeld abzustimmen.

3.8 LÄRMIMMISSIONEN

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen und der notwendigen Schutzmaßnahmen liegt für das benachbarte Gebiet ein Gutachten des Büros Bender und Stahl Nr. 5550 vom 12.06.2015 vor, das als Anlage zur Begründung beiliegt.

3.9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten.

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 § 39 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 und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 NatSchG BW 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.
Zur Feldflur hin sind bei flächigen Glasfassaden und Fenstern zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel eher wahrnehmbaren Omnilux-Scheiben empfohlen.

3.10 HINWEISE ZUR GESTALTUNG VON FLÄCHEN UND AUSFÜHRUNG VON EINRICHTUNGEN ZUR EINDÄMMUNG VON KRIMINALITÄT

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe ist bereit, Bauinteressenten auf dem Gebiet der Kriminalitätsvorsorge zu beraten.
Sie empfiehlt, das Wohnfeld kommunikationsfreundlich und -fördernd zu gestalten und auch Parkplätze übersichtlich anzulegen und die Sicht nicht durch überdimensionierte Bepflanzung zu verdecken. Niedrige Bepflanzung und hochstämmige Bäume sind deshalb zu bevorzugen.
Hauseingänge sollten von der Straße aus einsehbar sein. Auch hier ist eine niedere Bepflanzung und eine ausreichende Beleuchtung sinnvoll.
Anbauten, Aufbauten, Mauern, stabile Rankgerüste, Müllgefäße oder Müllcontainer können den Zugang zu Fenstern und Balkonen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erleichtern, insbesondere dann, wenn sie nicht von der Straße oder den anderen Wohnungen aus einsehbar sind.
Es wird empfohlen, Wohngebäude mit einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach ENV 1627 WK 2-4 auszustatten.

3.11 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

3.12 Straßenbeleuchtung

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

Verfahrensvermerke

1. **Änderungs- und Unterrichtungsbeschluss
sowie Offenlagebeschluss** gemäß § 2 Abs.1, § 13 und §13a BauGB
nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2
durch Gemeinderat am 05.07.2016
2. **Ortsübliche Bekanntmachung
des Änderungsbeschlusses und der
Entwurfsauslegung** gemäß § 13a Abs. 3 BauGB
gemäß §13a Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB
im Amtsblatt Nr. 29/2016 am 21.07.2016
3. **Öffentliche Auslegung
des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 08.08.2016 bis 09.09.2016
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2
BauGB durch Schreiben vom 20.07.2016
Frist zur Stellungnahme bis 09.09.2016
4. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch
Gemeinderat am 29.11.2016

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieser Original Bebauungs-
planänderung stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss
vom 29.11.2016 zum Ausdruck kommt, überein.

Oberderdingen, den **08. DEZ. 2016**

Der Bürgermeister

Thomas Nowitzki



5. **Ortsübliche Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses**

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 49/2016
am 08.12.2016

6. **In Kraft getreten**

am 08.12.2016

Zur Beurkundung:

Oberderdingen, den **08. DEZ. 2016**

Der Bürgermeister

Thomas Nowitzki

