A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509ff),

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), 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 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. Nr.3, S.65,73).

B) RÄUMLICHER 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 oder örtliche Bauvorschriften, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

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 -

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:
Nr.1 Wohngebäude,
Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1-3 BauNVO:
Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Nr.4 Gartenbaubetriebe
Nr.5 Tankstellen

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 Höhe baulicher Anlagen (GBH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze. Die Gebäudehöhe bemisst sich von der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche der Mozartstraße bis Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes (First oder Attika).

1.3 BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

1.3.1 offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.2 abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO (Kettenhäuser): Grenzbau jeweils an die nördliche Grundstücksgrenze.

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 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

1.5.1 Gehweg, Fußweg,
1.5.2 Mischverkehrsfläche
1.5.3 Öffentliche Parkplätze
1.5.4 Höhenlage der Verkehrsflächen

1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

1.6.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

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

1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

Spielplatz

1.8 PFLANZGEBOTE § 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.
Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Spitzahorn	Acer platanoides
Holzapfel	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden. Folgende heimische Sorten werden empfohlen:

Apfelhochstämme	Birnenhochstämme
Mostsorten:	
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Gehrer's Rambour	Champagner Bratbirne
Bittenfelder	Oberösterreich. Weinbirne
Bohnapfel	Gelbmöstler
Tafelsorten:	
Berlepsch	Gute Luise
Brettacher	Conference
Champagner-Renette	Gellerts Butterbirne
Gewürzluiken	Köstliche aus Charneu
Glockenapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Gravensteiner	Pastorenbirne
Jacob-Fischer	
James Grieve	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskop	
Theuringer Rambour	
Öhringer Blutstreifling	
Zabergäu-Renette	
Zuccalmaglios-Renette	

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

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

1.9.1 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).

1.9.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

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 in Altgrad: keine Festsetzung

2.1.2 Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten und rotbraunen Farbtönen und nicht reflektierenden oder nicht glänzenden Materialien oder Dachbegrünung zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig, Schlepp- und Segmentbogengauben können auch mit Dachdeckung in nicht reflektierenden Metallfarben zugelassen werden.

2.1.3 Dachaufbauten und -ausschnitte: keine Festsetzung

2.1.4 Fassadengestaltung: Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 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

2.2.1 Einfriedungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

a) Lebende Einfriedungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis 1,0 m über der Verkehrsfläche zulässig. Die Pflanzen sind so zu plazieren, dass sie in aus gewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.
b) Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedungen nur zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m abgerückt und durch Bepflanzung verdeckt sind.
c) Stützmauern gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls mindestens 0,3 m abzurücken und davor zu bepflanzen.

2.2.2 Müllbehälterstandplätze
Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.2.3 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten
Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.3 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

2.4 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr. LBO

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen, Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

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 § 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. 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 OBERFLÄCHENWASSER

Auf die Dole zur Ableitung des Außenbereichswassers wird hingewiesen.

3.3 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Auf das Merkblatt "Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone" des LRA Karlsruhe wird hingewiesen. Die im Plangebiet vorhandenen Lössböden sind jedoch nahezu undurchlässig.

3.4 BODENDENKMALE

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.

3.5 BODENSCHUTZ

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

3.6 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

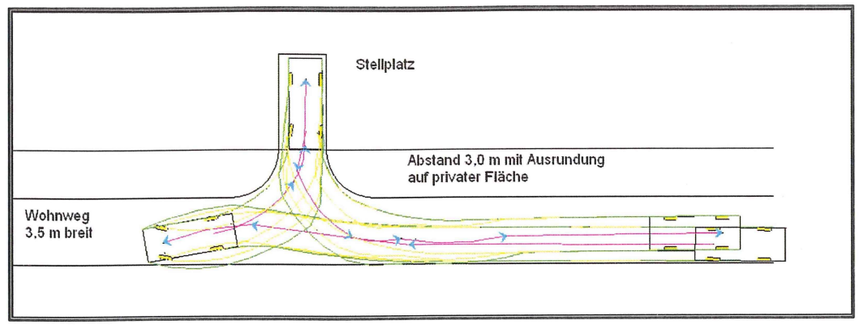
Auf der Grundlage der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE) im Landkreis Karlsruhe Stand Juli 2007 wurden im Planungsgebiet keine altlastenverdächtigen Flächen festgestellt.
Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche 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). Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 Abs.2 und § 10 BBodSchG) sollten im Vorfeld dem Umweltamt vorbehalten bleiben bzw. sind mit diesem im Vorfeld abzustimmen.

3.7 ANBAUABSTAND

Auf den Anbauabstand zur L 1103 gemäß § 22 Straßengesetz Baden--Württemberg (StrG), insbesondere § 22 Abs. 6 wird hingewiesen.

3.8 STELLPLÄTZE

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, geändert 2011 S. 25) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind schmaler, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.



Nach den Regelungen der Straßenverkehrsordnung besteht ein gesetzliches Halteverbot, wenn eine Restfahrbahnbreite von wenigstens 3,0 m nicht eingehalten werden kann. Dies ist bei den schmalen Verkehrsflächen bereits dann der Fall, wenn ein PKW hält. Es ist deshalb auf ausreichende Stellflächen auf den privaten Grundstücksflächen zu achten.

3.8 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.

3.9 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.
Gehölzfällungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerhalb der Vegetationsperiode oder nach § 39 NatSchG durchzuführen.
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.

3.10 LÄRMEMISSIONEN

Auf den Flächen entlang der Sternenfelser Straße ist mit Verkehrslärm der L 1103 zu rechnen. Der Mittelungspegel Lm(25) wurde für 2010 an der Zählstelle 81170 (L 1103 zwischen Oberderdingen und Sternenfels) mit tags (6.00 bis 18.00 Uhr) von 61,8 dB(A) (bei 205 Kfz/h und 4% SV) und nachts von 22.00 bis 06.00 Uhr mit 53,4 dB(A) bei 33 Kfz/h und 3 % SV ermittelt. Da manche Bauteile im Abstand von etwa 6 m vom Immissionsort stehen (Fahrbahnmitte), ist an dieser Stelle mit einem Zuschlag von bis zu 6 dB(A) zu rechnen. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen (z.B. Fenster oder Grundrisslösungen) werden empfohlen. Auf die DIN 4109 wird hingewiesen.

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 05.03.2013
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.11 am 14.03.2013
3.	**Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung**	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.03.2013 bis 26.04.2013 Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch Schreiben vom 11.03.2013 Frist zur Stellungnahme bis 26.04.2013
4.	**Satzungsbeschluss**	gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 28.01.2014

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieser Original Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 28.01.2014 zum Ausdruck kommt, überein.
Oberderdingen, den 27. MRZ. 2014

Der Bürgermeister
Thomas Nowitzki

GEMEINDE 8 OBERDERDINGEN

5.	**Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**	gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 13 am 27.03.2014
6.	**In Kraft getreten**	am 27.03.2014

Zur Beurkundung:

Oberderdingen, den 27. MRZ. 2014

Der Bürgermeister
Thomas Nowitzki

GEMEINDE 8 OBERDERDINGEN