

LANDKREIS KARLSRUHE



GEMARKUNG OBERDERDINGEN

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

# **"FLEHINGER STRAÙE II - 1. Änderung"**

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

Die Übereinstimmung des Lageplans mit  
dem Liegenschaftskataster Stand 28.04.2014  
bescheinigt  
Bietigheim-Bissingen, den 19.01.2016

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für  
Bau- und Vermessungswesen  
Grün- und Stadtplanung  
TannenbergsraÙe 43  
74321 Bietigheim-Bissingen

Deckblattentwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 19.01.2016/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Verfahrensvermerke erg., Baugrenzen vermaÙt  
Schallschutz aufgenommen, Weg 1,75 m breit  
Bietigheim-Bissingen, den 17.01.2017/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlage 2: Lageplan, Textteil mit Hinweisen und Begründung  
Anlage 3: Fachbeitrag Schall vom Juni 2016

# LEGENDE

## Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
maximale Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	



### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,6

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

maximale Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

z.B. TH max. 9,0 m maximale Traufhöhe in Meter über EFH

z.B. GBH max. 13,0 maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. EFH max. 183,3 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN



### BAUWEISE

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



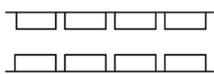
### VERKEHRSFLÄCHEN

Fahrbahn

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Gehweg (mit geplanter Stützmauer in rot)



### MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LrE)

Elektrizität

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



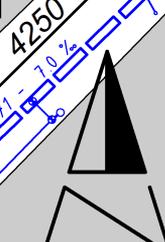
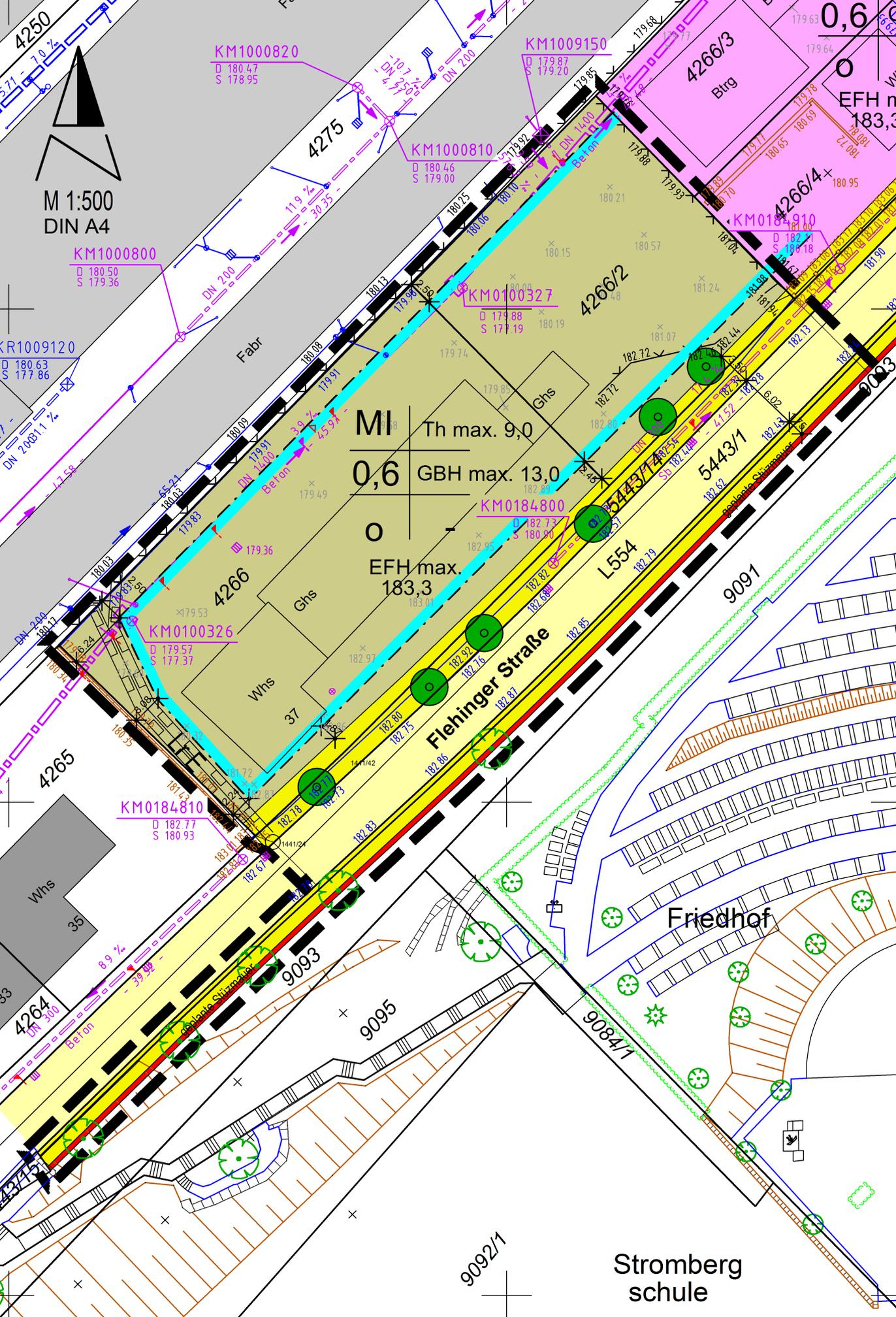
### FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT

großkronige, heimische, standortgerechte Bäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



M 1:500  
DIN A4

KM1000820  
D 180.47  
S 178.95

KM1009150  
D 179.87  
S 179.20

KM1000810  
D 180.46  
S 179.00

KM1000800  
D 180.50  
S 179.36

KM0100327  
D 179.88  
S 177.19

KR1009120  
D 180.63  
S 177.86

KM0184810  
D 181.00  
S 179.18

KM0184800  
D 182.77  
S 180.93

KM0184810  
D 182.77  
S 180.93

KM0100326  
D 179.57  
S 177.37

MI Th max. 9,0  
0,6 GBH max. 13,0

O EFH max. 183,3

Flehinger Straße

Friedhof

Stromberg schule

0,6  
EFH n  
183,3

4265

4266

4266/2

4266/3

4266/4

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

Ghs

5443/1

5443/1

5443/1

L554

9091

4264

9093

9095

9084/1

9092/1

Whs

Ghs

Ghs

Fabr

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015,
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 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.

Das gilt insbesondere für die entsprechenden Teile des seit dem 16.08.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Flehinger Straße“ (II).

## 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 -

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 Abs.2 Nr.1-5 BauNVO genannten Nutzungen:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO 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 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO nach Eintrag im Lageplan. Die EFH in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger kann abgewichen werden.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
- 1.2.3 Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Bei Pultdächern ist die Traufhöhe an der Straßenseite (Südostseite) des Gebäudes einzuhalten, an der rückwärtigen Seite ist die Traufhöhe um 1,5 m höher zulässig.
- 1.2.4 Sollten die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten sein, dann kann dies gemäß § 17 Abs. 2 zugelassen werden, weil möglichst viele Stellplätze auf dem Baugrundstück geschaffen und deren Zufahrten ebenfalls auf privater Fläche liegen sollten, für die Flächen aufgrund der innerörtlichen Lage eine gewisse erhöhte Verdichtung erwünscht und die Nachbarschaft (Industrie und Friedhof) dadurch nicht nachteilig beeinflusst wird.
- 1.3 BAUWEISE** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO  
- 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 VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.5.1 Fahrbahn,  
1.5.2 Gehweg mit geplanter Stützmauer,  
1.5.3 Parkplätze entlang der Flehinger Straße L554 sind nicht zulässig, Zulässig sind nur die Zufahrten zu den Parkanlagen.
- 1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

**1.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -

Leitungsrecht zugunsten des Versorgers zur Führung von Elektrokabeln.

**1.8 PFLANZGEBOTE** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
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. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum L.</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Waldkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

**1.9 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG** § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

passive Lärmschutzmaßnahmen: Auf den Flächen entlang der Flehinger Straße sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig. Im Baugenehmigungs- und im Kenntnisgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 für schutzbedürftige Räume eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich IV und an den Seiten senkrecht zur Straße dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die dem Verkehrslärm zugewandten Außenbereiche sind in baulich geschlossener Ausführung zu erstellen, sofern der Beurteilungspegel 64 dB(A) tags überschreitet

**1.10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND** § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten 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

2.1.1 Dachform und -neigung: keine Festetzung

2.1.2 Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen, sowie anthrazitfarbenen Farbtönen oder Dachbegrünungen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig, Gauben können auch mit Dachdeckungen in nicht reflektierenden Metallfarben zugelassen werden.

2.1.3 Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird.

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

### **2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN**

§ 74 Abs.1 Nr. 2 und § 11 Abs. 4 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig.

### **2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE**

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

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

### **2.4 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN**

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

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

### **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 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 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.

#### **3.3 BODENSCHUTZ**

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

#### **3.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -**

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.

#### **3.5 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.

#### **3.6 Straßenbeleuchtung**

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

### **3.7 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 Wohnumfeld 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.

### **3.8 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

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

### **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 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.

Zum Friedhof hin werden bei flächigen Glasfassaden und Fenstern zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel eher wahrnehmbaren Omniboxen empfohlen.

## 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 19.01.2016
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. ....am
3. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.02.2016 bis 11.03.2016 Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch Schreiben vom 25.01.2016 Frist zur Stellungnahme bis 11.03.2016
4. **Erneute verkürzte Beteiligung der berührten Behörden (Baurechtsamt und Immissionschutz)** gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch Schreiben vom Frist zur Stellungnahme bis
5. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am

### Ausgefertigt:

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

Der Bürgermeister

Thomas Nowitzki

6. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt am
7. **In Kraft getreten** am

### Zur Beurkundung:

Oberderdingen, den

Der Bürgermeister

Thomas Nowitzki

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass der Planung**

Anlass ist der akut werdende Bedarf an preiswertem Wohnraum, der durch die große Zahl an Flüchtlingen ausgelöst wird. Die Gemeinde möchte hierzu Ihren Beitrag leisten und kurzfristig ein Mehrfamilienhaus erstellen lassen.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Auf dem 2.185 m<sup>2</sup> großen Gelände des ehem. Lagerhauses soll nach Abbruch der vorhandenen Bausubstanz eine dreigeschossige Neubebauung zur Unterbringung von Flüchtlingen erfolgen. Mit dem parallel zum Bauantrag laufenden Änderungsverfahren des Bebauungsplans nach § 13a BauGB soll ohne Zeitverlust ein Baubeginn im Frühjahr 2016 möglich sein.

Hierzu werden die bereits im Bebauungsplan „Flehinger Straße II“ aus dem Jahr 1996 getroffenen Festsetzungen wie Baufenster und Mischgebiet grundsätzlich beibehalten, lediglich das Maß der Nutzung in Form von Trauf und Gebäudehöhe wird den Erfordernissen angepasst. Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wird aufgrund der vorhandenen Topographie und maßgeblichen Trauf- und Gebäudehöhen verzichtet. Die übrigen textlichen festsetzungen werden auf den neuesten Stand gebracht.

Das zusätzliche Wohngebäude stellt keinen Widerspruch zum Mischgebiet dar. Zwar sind südlich bereits Wohngebäude vorhanden, die Flächen sind aber durch die westlich und nördlich angrenzende gewerbliche Nutzung (BLANCO, türkischer Kulturverein, Baustoffhandel, Tankstelle) noch ausreichend durchmischt.

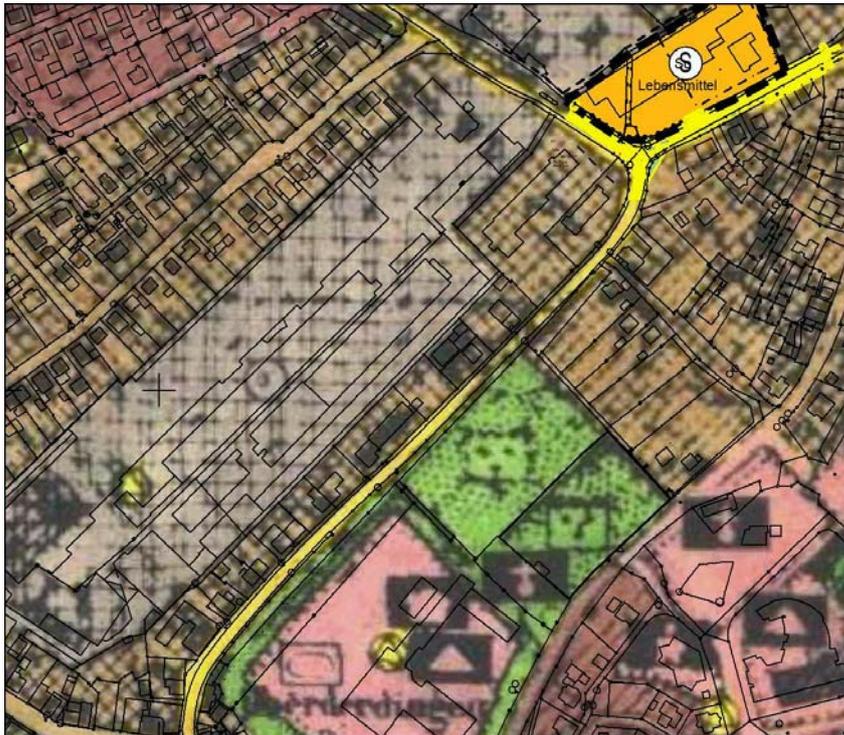
Darüber hinaus umfasst der Bereich der Bebauungsplanänderung auch einen Gehwegausbau auf der gegenüberliegenden Seite der Flehinger Straße (L 554), um die entsprechende Rechtsgrundlage für eine Fußgängerführung in beide Richtungen der Flehinger Straße zu gewährleisten. Die Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger muss noch erfolgen, da die Fahrbahnbreite allerdings nicht verändert wird, erscheint die Planung unproblematisch.

### **3. Beschleunigtes Verfahren**

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die Änderungen dienen dazu, die nicht mehr benötigten Gebäude des genossenschaftlichen Handels abbrechen und für Wohnbebauung nutzen zu können und dienen daher der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor. Auch die Voraussetzung, dass weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundfläche festgesetzt werden, ist gegeben, denn die Grundflächen werden gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen nicht geändert.

#### 4. Übergeordnete Festsetzungen

Die Flächen sind in der seit dem 13.03.1998 genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) als gemischte Baufläche enthalten. Gekennzeichnet ist die überörtliche Verkehrsfläche der L 554, weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht. Es sind keine Änderungen erforderlich.



#### 5. Belange der Umwelt



Belange der Umwelt sind durch die Änderung der Festsetzungen nicht nachteilig betroffen. Auch das Landschafts- oder Ortsbild ändert sich kaum, da die Flächen bereits in der Nachbarschaft bebaut und kaum einsehbar sind.

Geschützte Biotop- oder Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Auch artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar, die Flächen sind bis auf einen Streifen für den Fußweg entlang der L 554 ohne Bewuchs von Gehölzen.