



Gemeinde Oberderdingen

Ortsteil Flehingen Bebauungsplan "Wohnanlage Bahnhofstraße", 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf
12.04.2017

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07KRS16008

Gemeinde Oberderdingen

Bebauungsplan „Wohnanlage Bahnhofstraße“, 2. Änderung in Flehingen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in WA 1 bis WA 3 sowie WA 5 0,4. In WA 4 beträgt sie 0,45. Eine Überschreitung ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Unterirdische bauliche Anlagen werden nicht zur GRZ zugerechnet, wenn sie mit Erdreich abgedeckt und intensiv begrünt sind.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In WA 1 bis 4 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Hinweis: In WA 5 ist keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.3 Traufhöhe, Gebäudehöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt, sie ist auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Die Traufhöhe bemisst sich in WA 1 bis WA 3 von der im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. In WA 5 bemisst sich ab dem tiefsten Punkt der geplanten Geländeoberfläche.

Hinweis: In WA 4 ist keine maximale Traufhöhe festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Sie bemisst sich in WA 1 bis WA 4 von der im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. In WA 5 bemisst sich ab dem tiefsten Punkt der geplanten Geländeoberfläche.

Für Gebäude mit Flachdach oder Pultdach ist die maximal zulässige Traufhöhe nicht relevant, es ist ausschließlich die maximal zulässige Gebäudehöhe maßgebend.

1.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf Normalnull, ist in WA 1 bis WA 4 gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Maßgebend ist der Rohfußboden. Eine Unterschreitung des festgesetzten Wertes ist möglich, eine Überschreitung jedoch auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Hinweis: In WA 5 ist keine EFH festgesetzt.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - bis zu einer Größe von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist allgemein eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Gemäß Planeinschrieb sind in Teilbereichen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sowie offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster bis zur Verlängerung der hinteren Baugrenze zulässig. Tiefgaragen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne rückwärtige Begrenzung errichtet werden, wenn diese weitestgehend erdüberdeckt und begrünt werden.

Mit ober- wie unterirdischen Garagen ist zu den Erschließungsstraßen (inkl. Gehwegen), von denen die Zufahrt erfolgt, ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Sofern nicht als Zufahrt genutzt ist dieser Streifen zu begrünen.

1.6 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb sind in Teilbereichen maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sowie eine Wohnung je Reihenhaushälfte zulässig.

1.7 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen ist unzulässig.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Baufeldräumung

Die Rodung von Gehölzen im Zuge der Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

1.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, gebietsheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste (Anhang) zu pflanzen.

Von den im Plan dargestellten Einzelpflanzgeboten (Anpflanzung von Laubbäumen im öffentlichen Verkehrsraum sowie auf Privatgrundstücken entlang der Bahnhofstraße) kann im begründeten Fall abgewichen werden.

1.10 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

In einem Umkreis von 1 km um das Plangebiet sind an geeigneten Stellen mindestens drei geeignete Nistkästen für den Gartenrotschwanz anzubringen. Darüber hinaus sind an geeigneten Stellen im Ortsgebiet von Flehingen mindestens drei Nistkästen für den Star anzubringen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben oder reflektierenden Materialien ist unzulässig.
Hauptgebäude sowie Garagen sind zu verputzen oder mit Holz oder Faserplatten zu verkleiden.

2.1.2 Dächer

Für Hauptgebäude sind in WA 1, 2, 3 und 5 Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10 bis 20 Grad sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer zugelassen. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind wie Satteldächer, Zeltdächer wie Walmdächer anzusehen. In WA 4 dürfen Gebäude nur mit Flachdächern, Pultdächern oder Walmdächern mit den genannten Dachneigungen errichtet werden.

Doppel- und Reihenhäuser sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 35 Grad zu errichten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass Doppel- bzw. Reihenhäuser in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung übereinstimmen

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Materialien in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. Bis 50 % der Dachfläche sind auch Verglasungen zulässig. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Flachdächer sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke > 10 cm)

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere maximal 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m

Dachgauben und Zwerchbauten können hinsichtlich der Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht bis max. 1,0 m Höhe
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 1,0 m Höhe
- Geschnittene Hecken bis max. 1,20 m Höhe
- Gabionen bis max. 1,0 m Höhe

Eine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Erschließungsstraßen durch auswachsende Hecken ist zu unterbinden. Immergrüne Nadelgehölze (Thuja) sind zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

Zur Abfangung von unterschiedlichen Geländehöhen sind Stützmauern auch innerhalb von festgesetzten Grünflächen zulässig. Stützmauern sind in Naturstein, als Gabionenwand oder mit Vorpflanzung vorzusehen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze oder Zufahrten genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen gemäß Pflanzenliste (Anhang) zu verwenden.

Offene Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitter oder Schotterrasen) auszuführen.

2.4 Abstandsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

In dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich ist eine Reduzierung der erforderlichen Abstandsflächen ausnahmsweise zulässig.

2.5 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung in Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Je Wohnung in Mehrfamilienhäusern ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Anhang Pflanzenliste

Bäume

Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 cm, 3 x verpflanzt

Roskastanie	Aesculus hippocastanum L.	Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Holzapfel	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium	Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraeaster	Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia	Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata	Walnuss	Juglans regia

Es können auch Obstbäume gepflanzt werden. Bevorzugt werden sollten alte Sorten wie z.B.

Apfel: Hausapfel; Gehrers Rambour, Bittenfelder, Bohnapfel, Berlepsch, Brettacher, Champager-Renette, Gewürzluiken, Glockenapfel, Gravensteiner, Jacob-Fischer, Kaiser Wilhelm, Roter Boskop, Theuringer Rambour, Öhringer Blutstreifling, Zabergäu-Renette

Birne: Schweizer Wasserbirne, Champagner Bratbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Stuttgarter Geißhirtle, Pastorenbirne

Zwetschge: Hauszwetschge, Bühler Zwetschge

Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Kassins Frühe Herzkirsche

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas	Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Wasserschneeball	Viburnum opulus
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa	Ohrweide	Salix aurita
Purpurweide	Salix purpurea	Korbweide	Salix viminalis
Bruchweide	Salix fragilis		

3 Hinweise

3.1 Abfälle

Fallen in dem Planungsgebiet Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten an, so ist bei deren Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) weiterhin folgendes zwingend zu beachten:

Fallen bei einer Baumaßnahme Bau- und Abbruchabfälle in großen Mengen an, ist vom Bauherrn ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe abzustimmen. In dem Konzept sind mindestens folgende Angaben aufzunehmen:

- Abfallart und EAK-Abfallschlüssel-Nr. sowie EAK-Abfallbezeichnung
- Überwachungskategorie
- Unterscheidung zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung
- Abfallmenge
- Angaben zur Vorabkontrolle
- Abfallbeförderer
- Abfallentsorger und Entsorgungseinrichtung mit Darlegung der Zulassungen und Entsorgungsinhalte

Trennpflicht

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen am Entstehungsort grundsätzlich in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden. Dazu müssen je nach anfallenden Abfallarten und -mengen ausreichend Behältnisse bereitgestellt werden. Abfälle zur Verwertung dürfen nur gemeinsam erfasst werden, wenn eine hochwertige Verwertung gewährleistet wird, d. h. die einzelnen Abfälle zur Verwertung sich nicht gegenseitig in der Verwertung, z. B. durch die Übertragung von Verunreinigungen, behindern; insbesondere dürfen keine Bestandteile von Abfällen zur Beseitigung enthalten sein.

Der Abfallerzeuger hat die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Trennung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen; dies gilt auch gegenüber dem Einsammler und Beförderer.

Lagerung

Der Abfallerzeuger hat im Rahmen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht ausreichende Vorkehrungen zu treffen und jederzeit zu gewährleisten, die Abfälle entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit so zu erfassen, zu sammeln, zu be- und entladen, dass die Abfälle auf keinen Fall in unzulässiger Weise in die Umwelt gelangen können. Entsprechend sind die Sammelbehälter, Sammelflächen, die Art der Transporte und die weiteren Entsorgungsanlagen zu wählen.

Die Lagerung von Abfällen in nicht geeigneten Behältern und / oder auf dafür nicht entsprechend ausgestalteten Lagerflächen ist nicht zulässig und damit untersagt.

Abfallentsorgung und Überlassungspflichten

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung, die im Gebiet des Landkreises Karlsruhe anfallen, sind dem Landkreis Karlsruhe zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage getrennt nach

- thermisch behandelbaren Abfällen und
- thermisch nicht behandelbaren Abfällen

anzuliefern.

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung aus Baumaßnahmen sind nach der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe insbesondere nachfolgende Abfallarten:

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäuderenovierungen, Umbaumaßnahmen und Haushalts- und Geschäftsaufösungen, die zum festen Bestandteil eines Gebäudes gehören.
- Asbest- und Mineralfaserabfälle: Abfälle, die festgebundene Asbestfasern enthalten, sowie nicht verwertbare Mineralwolle aus Glas, Stein oder Schlacken und sonstigen künstlichen Mineralfasern.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.6 Erdwärme

Der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu erfragen.

3.7 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Karlsruhe eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.