



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HINTER DER SCHIEßMAUER 2. bis 5. BA"

## **TEXTTEIL**

Stand 20.06.2017/a

Ausgefertigt

Die textlichen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 25.07.2017 zum Ausdruck kommt, überein.

Oberderdingen, den 26.07.2017

Thomas Nowitzki  
Bürgermeister

## 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 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 geringen einbezogenen Bereiche des seit dem 17.10.2002 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinter der Schießmauer - 1. Änderung“

## 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) § 4BauNVO

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 -

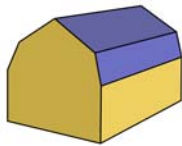
1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO nach Eintrag im Lageplan. Von der festgesetzten EFH in m über NN darf mit der tatsächlichen EFH nach unten beliebig abgewichen werden.

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

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO

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 Flachdächern bis Oberkante Attika bzw. Oberkante Balkon- oder Dachterrassenbrüstung.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist nur eine Traufhöhe von maximal 4,0 m, eine Gebäudehöhe von maximal 8,6 m und eine Dachneigung von zwingend 30° (Altgrad) zulässig. Sind sich alle Eigentümer einig, kann für beide Doppelhaushälften oder alle Gebäude der Hausgruppe einheitlich eine andere Traufhöhe (je nach Eintrag im Lageplan) und eine andere Dachneigung zugelassen werden.



Das zweite Obergeschoss darf kein Vollgeschoss sein (Kellergeschoss, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss dürfen). Ein Mansarddach (und seine abgewandelten Formen wie z.B. Laternendach, Zollingerdach und Tonnendach) sind also ab einer Traufhöhe von 6,2 m nicht zulässig. Ansonsten keine Beschränkungen der Dachform.

Nur im gekennzeichneten Bereich (Traufhöhen von maximal 9,5 m und Gebäudehöhen von maximal 12,5 m) dürfen alle Geschosse ein Vollgeschoss sein.

Bei Flach- und flach geneigten Dächern darf die Traufhöhe bis zur maximalen Gebäudehöhe erhöht werden, wenn dieses Geschoss allseits (mit Ausnahme der Treppenhäuser) um mindestens 2,0 m von den Gebäudekanten abgerückt ist. Das Abrücken gilt auch für Brüstungen.

## 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.

Gemäß § 23 Abs.2 Satz 3 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 23 Abs.3 (Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß) und Abs.5 (bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind usw., also z.B. Stellplätze und Garagen) BauNVO zulässigen Ausnahmen, allgemein zulässig sind.

- 1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
- nach Eintrag im Lageplan § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB
- 1.6 VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.3 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.6.1 Fahrbahn,
  - 1.6.2 Gehweg, Fußweg,
  - 1.6.3 Mischverkehrsfläche
  - 1.6.4 Verkehrsgrünflächen
  - 1.6.5 Öffentliche Parkplätze
  - 1.6.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an die Ortsentlastungsstraße. Auch über die Verkehrsgrünflächen der Baumscheiben darf nicht zu- oder abgefahren werden,
  - 1.6.7 Höhenlage der Verkehrsflächen
- 1.7 VERSORGUNGSFLÄCHE** § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB  
Umspannstation nach Eintrag im Lageplan
- 1.8 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.
- 1.9 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.9.1 öffentliche Grünfläche Lärmschutzwall bzw. Spielplatz
  - 1.9.2 private Grünfläche Hausgarten, Stellplätze sind zulässig.
- 1.10 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 Ortsentlastungsstraße sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm für die Bauteile erforderlich, die den angrenzenden Lärmschutzwall überragen (in der Regel das zweite Obergeschoss). Im Baugenehmigungs- und im Kenntnisgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 für schutzbedürftige Räume eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.
- 1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND** § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB
- 1.11.1 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).
  - 1.11.2 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

- 2.1.1 **Dachform und -neigung** in Altgrad: Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist nur eine Traufhöhe von maximal 4,0 m, eine Gebäudehöhe von maximal 8,6 m und eine Dachneigung von zwingend 30° (Altgrad) zulässig. Sind sich alle Eigentümer einig, kann für beide Doppelhaushälften oder alle Gebäude der Hausgruppe einheitlich eine andere Dachneigung (auch Flachdach) zugelassen werden.
- 2.1.2 **Dachdeckung:** Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen, sowie anthrazitfarbenen Farbtönen oder Dachbegrünungen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig, Schlepp- und Segmentbogengauben können auch mit Dachdeckungen in nicht reflektierenden Metallfarben zugelassen werden.
- 2.1.3 **Dachaufbauten** und -einschnitte: Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerggiebel 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

- 2.3.1 Müllbehälterstandplätze: Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.3.2 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.

### 2.4 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

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

### 2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen .

Bei Mehrfamilienwohngebäuden über drei Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

### 3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 BauGB

#### 3.1 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.

##### 3.1.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m<sup>2</sup> 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:

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

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	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskop	
Theuringer Rambour	
Öhringer Blutstreifling	
Zabergäu-Renette	
Zuccalmaglios-Renette	

3.1.2 Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecken, im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden oder mit standortgerechten Kleinsträuchern zu bepflanzen.

3.1.3 Pflanzgebot Gehölzstreifen  
Auf der im Lageplan dargestellten Pflanzgebotsfläche sind standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Sträucher werden dieser Forderung gerecht.

Sträucher:

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

Die Bäume der Ziffer 3.1.1 können ebenfalls verwendet werden.

## 3.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.2.1 Als Ausgleich für ein möglicherweise wegfallendes Bruthabitat der Feldlerche werden drei Lerchenfenster auf Flurstück 9770 Gemarkung Flehingen angelegt. Die Lerchenfenster werden gleichmäßig in der Ackerfläche verteilt. Zu Bäumen wird ein größtmöglicher Abstand eingehalten. Die Anlage der Lerchenfenster erfolgt bei der Getreideaussaat. Zur Anlage wird je Lerchenfenster eine Fläche von 3 x 9 m von der Getreideaussaat ausgespart. Eine Ansaat mit Ackerwildkräutern ist nicht erforderlich, da diese von alleine aufwachsen. Die Lerchenfenster dürfen nicht am Ackerrand oder direkt an einer Fahrspur angelegt werden, um die Gefahr der Zerstörung von Lerchennestern durch Räuber zu minimieren. Zum Erhalt der Fortpflanzungs und Ruhestätten im Bereich der Ausgleichsflächen muss langfristig gesichert werden, dass die Lerchenfenster jedes Jahr angelegt werden. Zudem ist im Bereich der Lerchenfenster folgendes zu beachten:

- Nach dem 31. März dürfen keine Herbizide gegen Gräser mehr ausgebracht werden.
- Herbizide gegen breitblättrige Unkräuter dürfen nicht verwendet werden.
- Mechanische Unkrautbekämpfung (Striegeln) ist nicht erlaubt, da hierdurch Nestern zerstört werden können.
- Problemunkräuter wie Ackerkratzdisteln und Winden dürfen lokal chemisch mit der Rückenspritze oder von Hand bekämpft werden.
- Einsaaten von Klee gras oder Gründüngung sind nicht erlaubt.

- 3.2.2 Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft werden Pflegemaßnahmen am FND Tauchstein in Flehingen vorgenommen.  
Flurst. 8362, 8363, 8368, 8369, 8370). Im Quellbereich sind die aufgekommenen Gehölze sowie Gehölzschnitt, das Brombeergestrüpp und Waldrebenschleier zu entfernen. Es ist auf eine schonende Arbeitsweise zu achten, um Kalksinter und Quellvegetation nicht zusätzlich zu beeinträchtigen. Die Erlenreihe am Südrand des Grabens bleibt zur Ufersicherung bestehen. Aufgekommene andere Baumarten werden entfernt. Das Feldgehölz sowie die angrenzende Feldhecke und das Brombeergestrüpp werden auf den Stock gesetzt. Großkronige Bäume, z.B. alte Eichen und eingewachsene Obstbäume, werden als Überhälter erhalten. Das Schnittgut wird von der Fläche entfernt und abtransportiert, um Nährstoffeinträge zu verhindern.
- 3.2.3 Aufwertung des Waldrandes am Dardinger Horn  
Der etwa 1,2 km lange Waldrand am Oberhang zwischen dem geologischen Fenster am Dardinger Horn und dem Bernhardsweiher soll aufgewertet werden. Die Maßnahmen beinhalten die Entfernung von Schnittgut- Ablagerungen und aufkommenden Gehölzen auf einer Breite von 2 m vom Rand der asphaltierten Straße. Zudem wird eine regelmäßige Pflege eingerichtet: zweimal jährliche Mahd in den ersten Jahren, danach einschürige Mahd bzw. Mahd alle 2-3 Jahre, jeweils mit Abräumen des Mahdguts.
- 3.2.4 Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird das geologische Fenster am Dardinger Horn freigestellt.  
Zur ökologischen Aufwertung werden die den Felsen beschattende und überrankende Gehölze entfernt. Im Einzelfall können ältere Bäume stehen bleiben, wenn sie den Felsen nur wenig beschatten. Die Gehölze auf der Krone der Felswand bleiben in ihrem derzeitigen Umfang erhalten zur Sicherung von Boden- und Gesteinsmaterial
- 3.2.5 Umwandlung der Ackerflächen im Gewann Eigen Flurstücke 8396/1, 8409 und 8407 in artenreiches Grünland (Magerwiese/-weide) und darauf die Anpflanzung eines lockeren Wertholzbestands.  
Die Wiesenentwicklung erfolgt mittels Übertragung von Mähgut von einer geeigneten Spenderfläche. Hierfür wird das Mähgut von einer (oder mehreren) Spenderfläche(n) im Mai/ Juni direkt und ohne Zwischenlagerung in einer 5 - 10 cm hohen Schicht locker auf die Empfängerfläche aufgetragen. Wichtig ist, dass für die Keimlinge genügend Licht durch die Mulchdecke fallen kann. Die neu angelegten Wiesen werden nicht gedüngt und 2-schürig gemäht. Das Mähgut wird abgeräumt. Nach der Entwicklung einer geschlossenen Grasnarbe ist auch eine extensive Beweidung möglich.  
In Anlehnung an einen Streuobstbestand werden auf beiden neu angelegten Wiesenflächen in lockerem Stand etwa 70 Wertholzbäume auf Sämlingsunterlage gepflanzt. Mögliche Baumarten sind Stieleiche (*Quercus robur*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Walnuss (*Juglans regia*) und verschiedene Sorten der Most-Birne (*Pyrus communis*). Es sind bei diesen Gehölzen keine regelmäßigen Pflegeschnitte erforderlich. Obstbäume sind ebenfalls zulässig.
- 3.2.6 Anlage eines Streuobstbestandes nördlich Großvillars Flurstück 1641  
Die Wiesenentwicklung erfolgt mittels Übertragung von Mähgut von einer geeigneten Spenderfläche. Hierfür wird das Mähgut von einer (oder mehreren) Spenderfläche(n) im Mai/ Juni direkt und ohne Zwischenlagerung in einer 5 -

10 cm hohen Schicht locker auf die Empfängerfläche aufgetragen. Wichtig ist, dass für die Keimlinge genügend Licht durch die Mulchdecke fallen kann. Die neu angelegten Wiesen werden nicht gedüngt und 2-schürig gemäht. Das Mähgut wird abgeräumt. Die Anlage des Streuobstbestands erfolgt etwa 3 Jahre nach Entwicklung der Wiesen. Hierfür werden 14 Streuobstbäume im Abstand von je 10 m gepflanzt. Verwendet werden hochstämmige Obst- oder Walnussbäume mit einem Stammumfang von etwa 15-20 cm. Die Bäume sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen.

- 3.2.7 Tümpel zwischen Oberderdingen und Flehingen auf Flurstück 19939:  
Im Gewässer wird das liegende und stehende Totholz sowie Müll und Ablagerungen entfernt wodurch auch das Volumen des Gewässerkörpers vergrößert wird. Einzelne vitale Weiden werden in der Fläche belassen. Das Schilfröhricht im Nordosten wird gemäht, das Mähgut abgeräumt und in diesem Bereich aufkommende Gehölze werden entfernt. Das angrenzende Feldgehölz wird randlich ausgelichtet, um die Sonneneinstrahlung auf das Gewässer zu erhöhen. Es erfolgen keine Anpflanzungen oder Ansaaten. Die Maßnahme wird zwischen Oktober und Februar außerhalb der Laichzeiten von Amphibien durchgeführt.
- 3.2.8 Gründach Wasserhochbehälter Humberg Flurstück 1732/1:  
Hier wird nach der Sanierung des Hochbehälters auf etwa 35 m<sup>2</sup> ein extensiv begrüntes Flachdach errichtet. Die Substratstärke beträgt 8 - 10 cm.
- 3.2.9 Errichtung einer Trockenmauer auf Flurstück 2124:  
Am südlichen Ende ist auf einer Länge von etwa 18 m die Errichtung einer Trockenmauer als Lückenschluss zu östlich und westlich angrenzenden Mauern anzulegen.

## **4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **4.1 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.

### **4.2 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.

### **4.3 BODENSCHUTZ**

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

### **4.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -**

Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden. Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grundwasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Amt für Umweltamt Arbeitsschutz des Landratsamtes Karlsruhe unverzüglich zu informieren. Weitere Maßnahmen ggf. zur Erkundung, Sanierung oder Überwachung sind mit diesem im Vorfeld abzustimmen. Hinweise zu Auffüllungen: Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 und die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3 einzuhalten. 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.

#### **4.5 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.

#### **4.6 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.

#### **4.7 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.

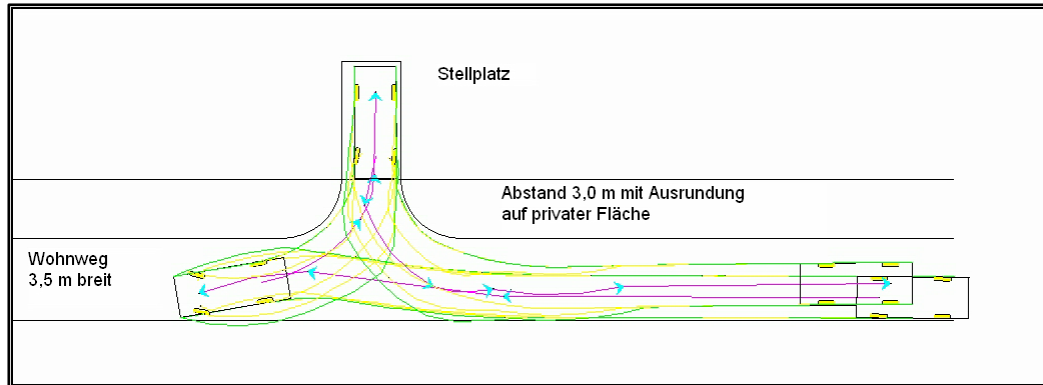
Entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 NatSchG BW sind umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (LED-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

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.

#### 4.8 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 teilweise 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.

#### 4.9 Straßenbeleuchtung

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

#### 4.10 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.