GEMEINDE OBERDERDINGEN

Bebauungsplan

„Flehinger Straße II – 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften

Änderung gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 04.12.2018

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung	am
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben	vom bis
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs	am
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am
Genehmigungsvermerk (sofern erforderlich) gemäß §10 (2)	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan „Flehinger Straße II – 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberderdingen hat am …… aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Landesbauordnung (LBO) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan „Flehinger Straße II – 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom ……. maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom ……
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom ……
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom ……

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom ……
E	Begründung	in der Fassung vom ……
F	Fachbeitrag Schall (Bebauungsplan „Flehinger Straße II – 1. Änderung“)	in der Fassung vom 08.06.2016

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

<u>Ausfertigungsvermerk</u>

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Oberderdingen, den……

.....

Bürgermeister Thomas Nowitzki

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe *(Parkgarage),*
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3,

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Gebäudehöhe (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Hinterkante Gehweg, gemessen in Grundstücksmitte.

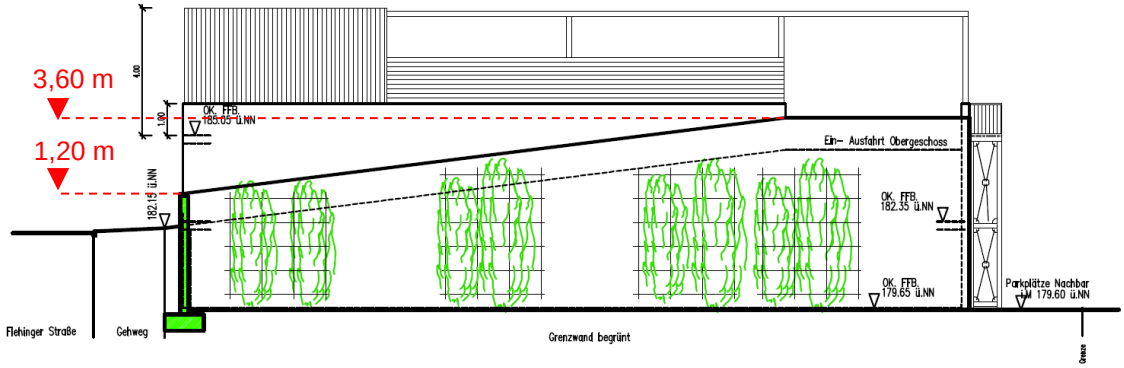
Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit Feuertreppen bis 11,00 m Länge dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis 1,50 m überschritten werden.

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude bis zu einer Höhe von 1,20 m bezogen auf die Bezugshöhe an der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken Nummer 4266/3 und 4266/4 zu errichten. Zur Realisierung der geplanten Parkgaragenauffahrt (schräge Mauer) darf die Grenzbebauung bis auf eine Höhe von 3,60 m weitergeführt werden. Dann darf abgewichen werden.



4 Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind an den neu zu errichtenden Gebäude entlang der Flehinger Straße baulich verbundene Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, etc.) von Wohnungen nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmsweise sind hier dennoch Außenwohnbereiche zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag, ermittelt nach den ´Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90´, nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach RLS-90 geführt werden.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Lärm-pegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf.$R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafraum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Ver-

bindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschienen im Beuth-Verlag)

Im Plangebiet ist an Schlafräumen entlang der Flehinger Straße die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an der Fassade vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

5 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

5.1 Bepflanzung von toten Einfriedungen

Zäune höher als 0,50 m sind mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

<u>Sträucher:</u>

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn, eingriffelig	Crategus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea L.
Kornelkirsche	Cornus mas L.
Sanddorn	Hippophae rhamnoides L.
Liguster	Ligustrum vulgare
Felsenkirsche	Prunus mahaleb L.
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathotico
Berg-Johannisbeere	Ribes alpium L.
Heckenrose	Rosa canina L.
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa Thunb.
Brombeere	Rubus fruticosus
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandro
Korbweide	Salix minimalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana L.
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus L.

Rankgewächse:

Pfeifenwinde	Aristolochia
Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum L.
Geißblatt	Lonicera xylosteum
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Weintraube	Vitus vinifera

Kletterrosen und Spalierobst sind ebenfalls zulässig.

6 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

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).

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dacheindeckungen und Fassaden (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen, sowie anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig.

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

2 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 Abs. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist untersagt.

3 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Tote Einfriedungen (Mauern und Zäune) sind bis max. 0,30 m Höhe entlang öffentlicher Wege und Straßen zulässig.

Lebende Einfriedungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Die Höhe der Einfriedungen wird gemessen vom natürlichen Gelände, bzw. von der am Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche gegebenen Höhenlage.

Bei allen lebenden Einfriedungen sind nur heimische Laubgehölze zulässig.

Die Einfriedungen sind so auszurichten, dass sie das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

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.

Teil D - Hinweise

1 Erschließung von Grundwasser und -Absenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen.

2 Bodendenkmale

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt sind diese unverzüglich der 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, besonders der südöstliche Bereich und daran anschließende Bereich außerhalb des Bebauungsplangebietes, befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG Baden-Württemberg. Hier sind eindeutige Hinweise auf eine großflächige jungsteinzeitliche Siedlung bekannt geworden.

Vor jeglichen Bodeneingriffen müssen daher archäologische Prospektionen (flächige Sondageschnitte) vorgenommen werden, um die Befunddichte und -erhaltung einschätzen zu können. Erst anhand der Prospektionsergebnisse kann dann entschieden werden, ob eine archäologische Ausgrabung erforderlich sein wird.

Die Kostentragung für die Prospektionen und die evtl. folgende archäologische Ausgrabung liegt bei dem Veranlasser.

3 Bodenschutz

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

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. 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.

5 Straßenbeleuchtung

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

6 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.

7 Versickerung von Niederschlagswasser und Abwasser

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

8 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.

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.

Zu Flehinger Straße hin werden bei flächigen Glasfassaden und Fenstern zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel eher wahrnehmbaren Omnilux-Scheiben empfohlen.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberderdingen hat am …….. in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplans „Flehinger Straße II – 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Planung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Der Planung liegt ein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Dieses sieht den Neubau einer Parkgarage vor.

Der Bebauungsplan soll die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Da der bestehende Bebauungsplan dieses Vorhaben aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung und der möglichen überbaubaren Grundstücksfläche nicht ermöglicht, soll der Bebauungsplan geändert und in diesem Zuge das in diesem Bereich geltende Planungsrecht an die neuen Erfordernisse abgestimmt, aktualisiert und vereinheitlicht werden. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Ordnung ist deshalb die Teiländerung des Bebauungsplan „Flehinger Straße II – 1 Änderung“ erforderlich.

Der Bebauungsplan „Flehinger Straße II“ grenzt direkt an das Bauvorhaben an und soll in näherer Zukunft ebenfalls angepasst werden, da für das Nachbargrundstück ebenfalls schon eine Planung vorliegt. Diese Planung ist jedoch noch nicht so weit vorangeschritten, dass sie in die 2. Änderung aufgenommen werden könnte.

2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Flehinger Straße II – 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Gemeinde das Ziel, das vorgesehene Bauvorhaben im Gebiet rechtssicher und zukunftsfähig zu entwickeln. Mit der Planung soll die Minderung des zukünftigen Parkdrucks, der durch Veranstaltungen des geplanten türkisch-islamischen Gemeindehauses sowie der notwendigen Stellplätze der Anschlussunterbringung entsteht, erreicht werden.

3 Lage im Raum und örtliche Begebenheiten

Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 02.05.2018

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Oberderdingens, entlang der Flehinger Straße (L 554). Westlich und nördlich wird das Gebiet von Betriebsgebäuden umgrenzt. Südlich grenzt eine Anschlussunterbringung für Flüchtlinge an. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Grundstück der türkisch-islamischen Gemeinde Oberderdingen, welches als Gemeindezentrum genutzt wird. Östlich gegenüber des Plangebiets befindet sich der Friedhof.

Das Plangebiet wird als provisorischer Parkplatz und Lagerfläche genutzt. Das Gelände des Gebiets steigt leicht von Norden nach Süden an.

4 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanes ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 670 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 4266/2 vollständig.

5 Konzeption

Das Vorhaben sieht den Neubau einer Parkgarage im südwestlichen Bereich des Plangebiets vor. Diese ist auf drei Ebenen (UG, EG und OG) mit insgesamt 44 Stellplätzen geplant.

6 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

- Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:
- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm. (Geltungsbereich ca. 0,26 ha). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

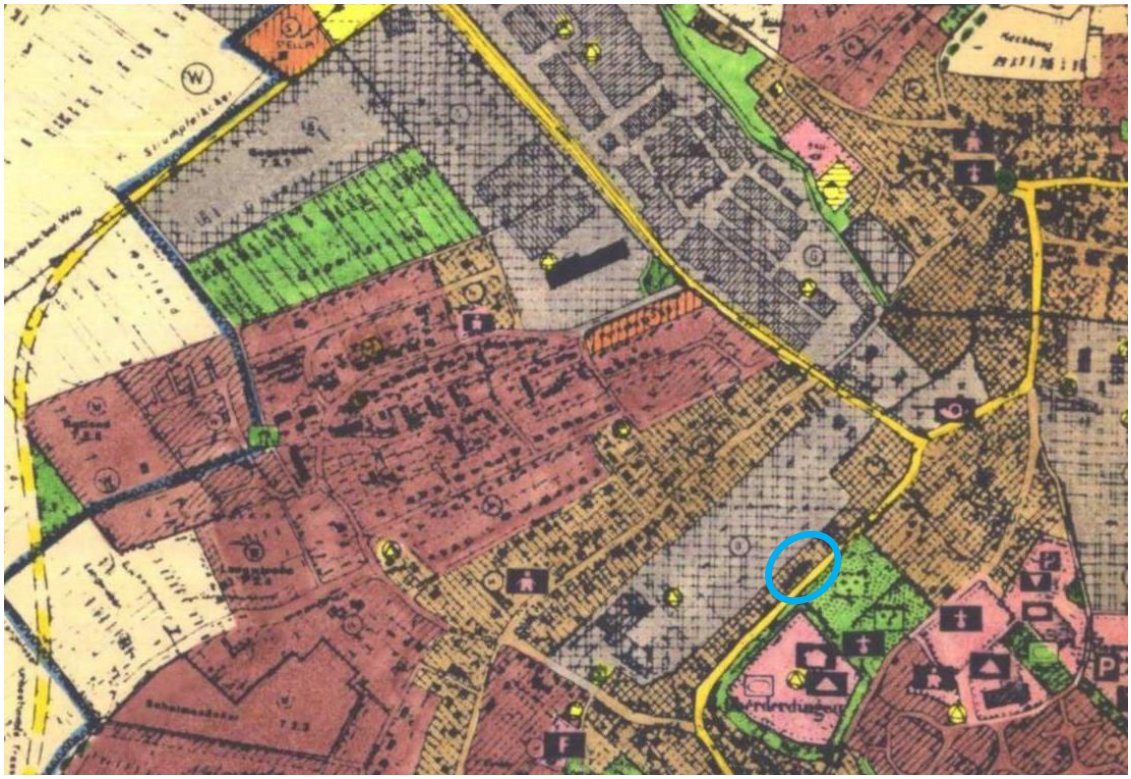
7 Übergeordnete sowie angrenzende Planungen und Untersuchungen

7.1 Regionalplan

Raumnutzungskarte, Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Die Fläche ist im Regionalplan als Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung) Bestand dargestellt.

7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen-Kürnbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan mit seinem Mischgebiet wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7.3 Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Flehinger Straße II - 1. Änderung“ rechtskräftig seit 06.04.2017. Das geplante Bauvorhaben entspricht nicht den getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, daher ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

8 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Flehinger Straße (L 554), worüber das Gebiet sowohl an das innerörtliche, als auch das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist.

Der vorhandene Fuß- und Radweg verläuft entlang der Flehinger Straße. Somit bleibt die Anbindung des Plangebiets mit der Ortsmitte weiterhin erhalten.

Die Feuerwehr kann über die Flehinger Straße zu den geplanten Neubauten zufahren.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze in der Flehinger Straße.

10 Immissionsschutz

Zur Beurteilung von Immissionen, wurde ein Fachbeitrag Schall für das Bebauungsplanverfahren „“Flehinger Straße II – 1. Änderung“ herangezogen (Modus Consult, Karlsruhe, 2016). Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Untersuchungsgebiets, werden die Ergebnisse des Fachbeitrags übertragen. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Verkehrslärm

An der straßenzugewandten Fassadenseite des geplanten Gebäudes berechnen sich maximale Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 65 / 55 dB(A) tags / nachts. Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts werden am Tag und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. Auf den Stirnseiten sowie der verkehrslärmabgewandten Fassade des geplanten Gebäudes werden die maßgebenden Orientierungswerte am Tag und in der Nacht eingehalten.

Auf Grund der ermittelten hohen Geräuscheinwirkungen entlang der Flehinger Straße als östlichen Rand des Bebauungsplangebietes sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Es wird empfohlen, für lärmbeaufschlagte Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen nach dem Lärmpegelbereich III bis IV der DIN 4109 vorzusehen. Für notwendige Fenster von Schlafräumen, an denen ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, wird darüber hinaus empfohlen, diese mit einer automatischen Lüftungseinrichtung zu versehen, da die Belüftung des Schlafraums sonst nicht gewährleistet ist.

Verkehrslärmzugewandte Außenbereiche müssen zudem in baulich geschlossener Ausführung ausgeführt werden, sofern dort ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag überschritten wird.

Anlagen- und Gewerbelärm

Die Berechnungen zeigen, dass die höchsten Anlagenlärmeinwirkungen am westlichen Rand des Plangebietes bei Pegeln von bis zu 58,4 / 43,4 dB(A) tags / nachts bzw. von bis zu 59,0 / 44,0 dB(A) an der bestehenden Bebauung nördlich des Plangebietes auftreten.

Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60 / 45 dB(A) tags / nachts) werden um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

11 Natur- und artenschutzrechtliche Belange

Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange sind durch die Änderung der Festsetzungen nicht nachteilig betroffen. Auch das Landschafts- und Ortsbild ändert sich kaum, da die Flächen bereits nahezu vollständig versiegelt und bebaut sind.

Geschützte Biotope oder Schutzgebiete sind nicht betroffen.

12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil Größe und Zuschnitt des Grundstücks eine sinnvolle Nutzung dieser Art ausschließen und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen realistisch kaum

nachzuweisen ist. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Im Mischgebiet sind damit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe *(Parkgarage)* und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die GRZ entspricht der geplanten Bebauung, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Weil die Bebaubarkeit mit einer Parkgarage ermöglicht werden soll, wird die Obergrenze der GRZ von 0,6 gemäß § 17 BauNVO bis auf 0,8 überschritten. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0,85 durch in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich zugelassen. Die Erhöhung der GRZ hat die Minderung des zukünftigen Parkdrucks, der durch Veranstaltungen des geplanten türkisch-islamischen Gemeindehauses sowie der notwendigen Stellplätze der Anschlussunterbringung entsteht, als Ziel.

12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung des Baufensters wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Feuertreppen bis 11,00 m Länge dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten. Zur Realisierung des Vorhabens wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude bis zu einer Höhe von 1,20 m bezogen auf die Bezugshöhe an der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken Nummer 4266/3 und 4266/4 zu errichten. Zur Realisierung der geplanten Parkgaragenauffahrt (schräge Mauer) darf die Grenzbebauung bis auf eine Höhe von 3,60 m weitergeführt werden. Dann darf abgewichen werden. An der südwestlichen Grundstücksgrenze wird die Abstandsfläche unterschritten, jedoch durch eine Baulast gesichert.

12.4 Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die gesetzlich vorgegebenen Immissionswerte.

12.5 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Sicherung einer standortgerechten Begrünung im Plangebiet wurden die Pflanzgebote in den Bebauungsplan aufgenommen.

12.6 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Mit Blick auf das nach Norden leicht abfallende Plangebiet und zur Sicherung und Herstellung der vorhandenen oder auszubauenden Straßenkörper im Gebiet 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.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dacheindeckung und Fassaden

Im Hinblick auf die Einsehbarkeit des Plangebiets durch seine Lage ist eine zurückhaltende Farbauswahl der Dächer und Abdeckungen angemessen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen. Zur Sicherung eines Mindestanspruchs an das städtebaulichen Erscheinungsbild sind grelle Anstriche mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System unzulässig.

13.2 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung des Gebietes prägen und negativen Einfluss auf den umgebenden Landschaftsraum ausüben (sog. „Lichtverschmutzung“) und sind insofern aus städtebaulich-gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Die örtlichen Bauvorschriften beschränken Werbeanlagen nur in dem Umfang, wie es der Gemeinde im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation angemessen erscheint: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. nur auf dem jeweiligen Grundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Werbeanlagen sollen ein Gebäude nicht dominieren, weshalb die Größe der Werbeanlage eingeschränkt ist. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Skybeamer (Lichtwerbung am Himmel) sind zur Vermeidung der o.a. „Lichtverschmutzung“ unzulässig.

13.3 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Wege und Straßen werden die Höhen von Einfriedungen auf 0,30 m begrenzt. Damit wird erreicht, dass der öffentliche Raum optisch nicht zu stark eingeschränkt.

Lebende Einfriedungen wie Sträucher und Hecken aus heimischen Laubgehölzen sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen wird gemessen vom natürlichen Gelände, bzw. von der am Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche gegebenen Höhenlage.

Die Einfriedungen sind so auszurichten, dass sie das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

13.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen. Bestehende Leitungen sind hiervon ausgenommen.