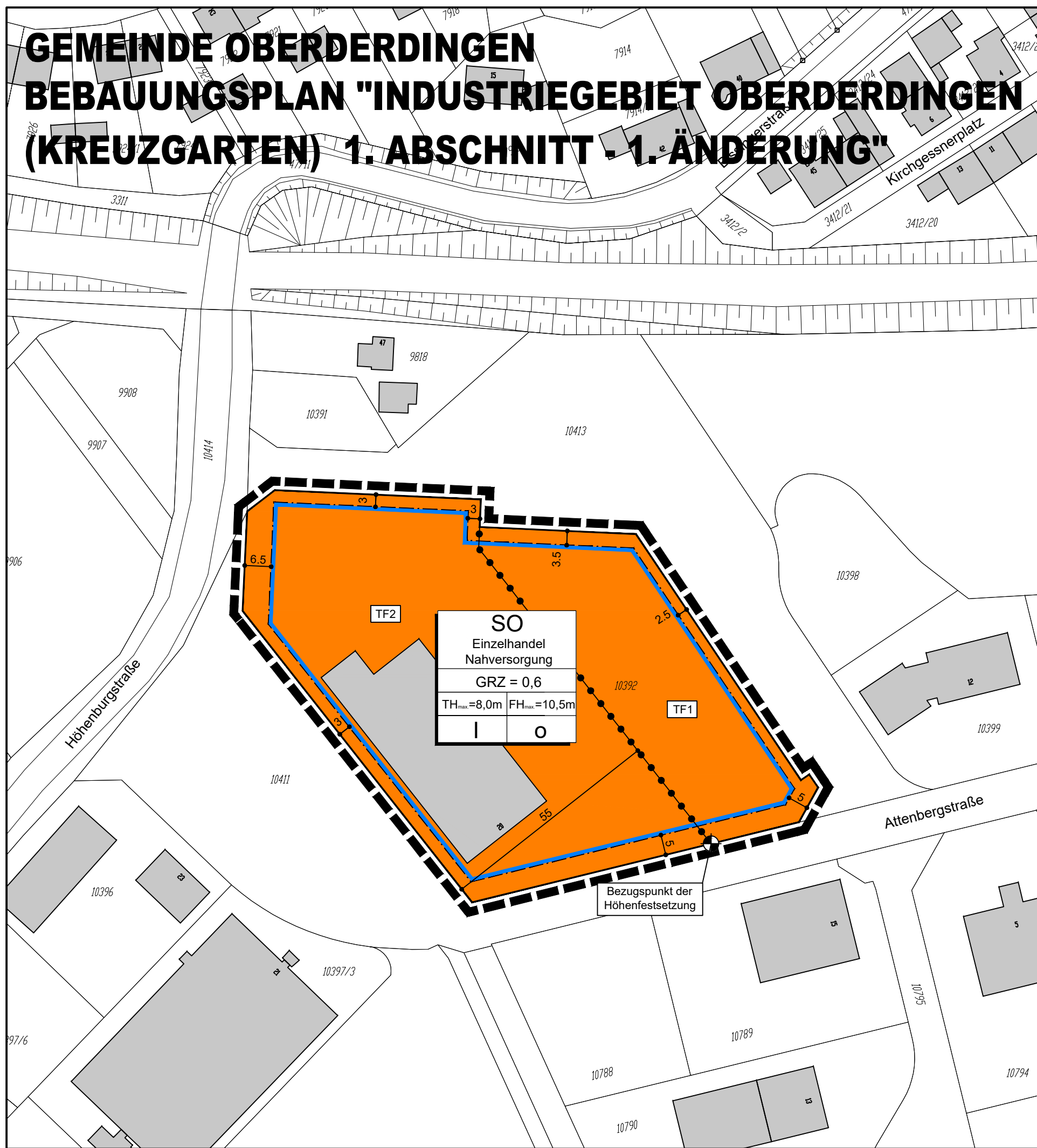


# GEMEINDE OBERDERDINGEN BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET OBERDERDINGEN (KREUZGARTEN) 1. ABSCHNITT - 1. ÄNDERUNG"



## LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Änderungsbereich 1:

Art der baulichen Nutzung

**SO** Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung"

**TF1 + TF2** Teilflächen des Sondergebiets

Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl  
**THmax.** maximale Traufhöhe  
**FHmax.** maximale Firsthöhe  
**I** Zahl der Vollgeschosse, maximal

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

**Baugrenze**  
**o** offene Bauweise

B. Sonstige Festsetzungen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

**Höhenbezugspunkt**

C. Hinweise

**Gebäude vorhanden**

**Flurstücksgrenze vorhanden**

**Flurstücksnummer vorhanden**

**Maßangabe in Meter**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen. Zulässig sind

- innerhalb der in der Planzeichnung als **TF 1** bezeichneten Fläche ein Fachmarkt für Drogeriewaren einschließlich sonstiger Nebensortimente und Saisonwaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m<sup>2</sup>

- innerhalb der in der Planzeichnung als **TF 2** bezeichneten Fläche ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel und sonstige nahversorgungsrelevante Waren und Sortimente sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m<sup>2</sup>

- die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

1.2 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“, Ausgabe Dezember 2012, weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
TF 1	55	40
TF 2	55	40

Die Einhaltung der sich aus der Festsetzung der Emissionskontingente und der Grundstücksgröße ergebenden Immissionskontingente an der schutzbedürftigen Bebauung in der Nachbarschaft ist im Rahmen der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren rechnerisch nachzuweisen.

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans auch dann, wenn der Immissionspegel den zulässigen Gesamt-Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten im Immissionsbereich um mindestens 15 dB unterschreitet.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) ergeben sich aus dem Abstand zwischen dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt bis zur oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen; die Firsthöhe am höchsten Punkt der Dachhaut.

### 3. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen

3.1 Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Es sind maximal zwei Grundstückszufahrten mit je maximal 8,00 m Breite zulässig.

### 4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

4.1 Je 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist einheimischer, standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum in einer Pflanzfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Spalierobst an den Wänden der Hauptgebäude ist zulässig. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Holzapfel	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Traubeneiche	Quercus petraea

Stieleiche	Quercus robur
Roteiche	Quercus rubra
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuss	Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

4.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, zu mindestens 30 % und maximal 50 % mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

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

Die übrigen Flächen sind als Naturwiesen anzulegen.

4.3 Je 8 Stellplätze ist mindestens je ein einheimischer, großkroniger Laubbaum im Bereich der Stellplatzanlage oder unmittelbar daran angrenzend zu pflanzen. Die in Festsetzung 4.1 aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht.

4.4 Grenzen Zäune und Mauern höher als 0,50 m an öffentliche Flächen, so sind sie mit standortgerechten Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen. Neben den in Festsetzung 4.2 genannten Arten werden auch die nachfolgend aufgeführten Arten dieser Forderung gerecht:

Pfeifenwinde	Aristolochia
Trompetenblume	Campsis radicans
Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Geißblatt	Lonicera xylosteum
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Weintraube	Vitis vinifera

Kletterrosen und Spalierobst sind ebenfalls zulässig.

4.5 Vorhandene Bäume und Gehölze sind auf die Pflanzverpflichtung anzurechnen.

4.6 Die Bäume und Gehölze sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: \_\_\_\_\_ bis: \_\_\_\_\_

4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB

5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: \_\_\_\_\_ bis: \_\_\_\_\_

7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am \_\_\_\_\_ Beschluss gefasst.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am \_\_\_\_\_

8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Oberderdingen, den \_\_\_\_\_  
Thomas Nowitzki  
Bürgermeister

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Oberderdingen, den \_\_\_\_\_  
Thomas Nowitzki  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO <b>PISKE</b> Telefon: 06 21 / 54 50 31 info@piske.com   www.piske.com	BAUH. Gemeinde Oberderdingen	PROJ.NR. 1996	PLAN NR. BP
	PROJEKT Bebauungsplan "Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 1. Abschnitt - 1. Änderung"	BEARB. Vi	
PLAN Bebauungsplan - Entwurf	BL.GR. 103/30	DATUM Nov. 2019	