

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "**WOHNPARK KUGLER-MÜHLE**" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 08215059_3491_030_00_SA

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 „Kuglermühle“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile und Beilagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

Anlage 1: Lageplan in der Fassung vom 27.07.2021

Anlage 2: Textteil in der Fassung vom 27.07.2021

Beilagen

Anlage 3: Begründung in der Fassung vom 23.02.2021/27.07.2021

Anlage 4: Artenschutzrechtliche Prüfung vom 21.04.2020

Anlage 5: Ingenieurgeologisches Gutachten vom 19.07.2021

§ 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.

Oberderdingen, den

Thomas Nowitzki
Bürgermeister



...alles zum Leben

Oberderdingen

ORTSTEIL FLEHINGEN

BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„WOHNPARK KUGLER-MÜHLE“

08215059_3491_030_00_BV

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Textteil

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der
örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 27.07.2021/c/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Ausgefertigt

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

Oberderdingen, den

Thomas Nowitzki
Bürgermeister

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
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.357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 mit Wirkung vom 01.08.2019 (GBl. S. 313).

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.

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) § 4 BauNVO

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, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahme zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1 - 5 BauNVO:

- Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Nr.3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nicht zulässig sind:
- Nr.4 Gartenbaubetriebe,
 - Nr.5 Tankstellen (private Tankstellen für Elektroautos können zugelassen werden).

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 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
- 1.2.2 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO nach Eintrag im Lageplan. Von der festgesetzten EFH in m über NN darf mit der tatsächlichen EFH nach oben um 1,0 m und nach unten beliebig abgewichen werden.
- 1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Gebäudehöhe gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis Oberkante Dachhaut bzw. Attika. Bei Platz 10 in Meter über NN.

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.

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche zulässig. Oberirdische Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude (auf der unüberbaubaren Fläche) müssen jedoch zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Im gekennzeichneten Bereich sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

- 1.6.1 Mischverkehrsfläche,
- 1.6.2 Öffentliche Parkplätze,
- 1.6.3 Verkehrsgrünflächen,
- 1.6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt: Über öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrünflächen (Baumscheiben) oder Parkplätze sind keine Grundstücksanschlüsse zulässig,
- 1.6.5 Höhenlage der Verkehrsflächen.

1.7 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.

1.8 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Öffentliche Grünfläche Gewässerrandstreifen und Ausgleichsflächen Hochwasserretention, Umgebung Denkmal sowie Regenrückhaltebecken.

Private Grünfläche Hausgarten, ein Hühnerstall ist zulässig.

1.9 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit (Treppenanlage), Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Führung von Nahwärmeleitungen.

Leitungsrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers zur großflächigen oberirdischen Entwässerung der Verkehrsflächen.

1.10 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

- 1.10.1 **Lagerung von gefällttem Stark- und Totholz:** Sofern im Zuge der Umsetzung Stark- und Totholz heimischer Laubbäume gefällt wird, das potentiell holzbewohnenden Insekten als Brutstätte dient, wird es seitlich im Planungsgebiet oder in der näheren Umgebung für 3-5 Jahre gelagert, sodass sich die darin vorhandenen Überdauerungsstadien noch entwickeln können.
- 1.10.2 **Einhaltung der Fristen zur Gehölzfällung und Abriss von Gebäuden:** Die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden/Hütten/Schuppen sind nur zwischen Oktober und Ende Februar zulässig. Andernfalls ist vorab eine Prüfung auf Vogelbruten durchzuführen.
- 1.10.3 **Fledermaus- und Insektenfreundliche Straßen- und Außenbeleuchtung:** Um lichtempfindliche Fledermausarten (z.B. Graues Langohr) auf ihren Flugrouten entlang des Gebiets, in ihren Nahrungshabitaten innerhalb und außerhalb des Gebiets sowie an ihren Nachthangplätzen (Bahnunterführung) nicht zu stören, ist die Außen- und Straßenbeleuchtung an den Gebäuden auf das Nötigste zu reduzieren. Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung („Fledermausleuchten“ um 590 nm ohne UV-Anteil) zu wählen. Auf diffuse Straßenbeleuchtung ist zu verzichten. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden. Die Lampen müssen so abgeschirmt sein, dass der Lichtkegel nach unten gerichtet ist. Auf eine Beleuchtung nach Süden zum Gehölzbestand an der Bahnlinie und zu den Bahnunterführungen sowie nach Westen zum Kraichbach hin ist zu verzichten. Gegebenenfalls sind Schutzpflanzungen (Hecke) entlang der Parkplätze erforderlich.
- 1.10.4 **Größtmöglicher Erhalt von Bestandsbäumen:** Im Zuge der Freiflächenplanung und bei Realisierung der Bebauung sind die bestehenden Gehölzbestände im größtmöglichen Umfang zu erhalten und zu pflegen. So werden nachteilige Auswirkungen auf die untersuchten Artengruppen minimiert und Lebensraum über die Bauphase hinweg erhalten.
- 1.10.5 **Ersatzpflanzungen von Gehölzen im Planungsgebiet:** Privatgärten und öffentliche Grünflächen im Planungsgebiet sind mit gebietsheimischen und standorttypischen Gehölzen (inkl. heimische Obstbäume) zu begrünen. Hierdurch werden nachteilige Auswirkungen auf die untersuchten Artengruppen minimiert und nach der Bauphase neue Nistmöglichkeiten und Nahrungshabitats geschaffen.
- 1.10.6 **Erhalt von Nahrungshabitaten durch extensive Gebietsbegrünung:** Öffentliche Grünflächen (Versickerungsmulden, Straßenbegleitflächen, Baumscheiben etc.)

werden extensiv begrünt und dienen als artenreiche Wiesen- und Rasenflächen Insekten als Lebensraum und somit Vögeln, Fledermäusen und Reptilien als Nahrungshabitat. Eine Mahd erfolgt 1-2x jährlich mit Abräumen des Mahdguts. Wo möglich sollen die Flächen einer Selbstbegrünung überlassen werden. Aus dem Samenmaterial der Magerwiesen und -rasen der Umgebung und der vorhandenen Samenbank im Boden werden sich über Sukzessionsstadien artenreiche Vegetationsbestände entwickeln.

- 1.10.7 **Verbot von glatten Mauern zur Böschungssicherung:** Glatte Mauern zur Böschungssicherung, als Einfriedung und als Sockel für Zäune und Hecken sind nicht zulässig. Diese stellen eine Wanderbarriere für Kleintiere (z.B. Reptilien und Kleinsäuger) dar. Überklettert werden können glatte Kanten bis etwa 5 cm. Empfohlen werden Natursteinmauern, unverfugte Mauern, flache Neigungswinkel der Böschungen oder die Böschungssicherung mit Findlingssteinen. Diese bieten Lebensraum für Reptilien und Insekten, ermöglichen ein Überklettern und Raum für Fortpflanzung und Überwinterung.
- 1.10.8 **Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation am Kraichbach:** Zur Stärkung der lokalen Insektenfauna und damit einhergehende Sicherung der Nahrungsgrundlage für Vögel, Reptilien und Fledermäusen wird eine naturnahe Vegetation am Ufer des Kraichbachs entwickelt. Hierfür werden die Uferböschungen künftig nur noch einmal jährlich oder alle zwei Jahre im Spätsommer (August/September) gemäht. Einsaaten oder Anpflanzungen sind nicht erforderlich.
- 1.10.9 **Erhalt von Lebensraum für die Mauereidechse:** Zum Schutz des im Gebiet lebenden Teils der lokalen Population der Mauereidechse sind innerhalb des Gebiets auf öffentlichen Grünflächen und innerhalb der privaten Gärten Lebensräume mit besonnten Böschungen, Mauerspaltten und Gehölzsäumen zu erhalten und wieder herzustellen.
- 1.10.10 **Eidechsenschutzzaun während der Bauphase:** Während der Bauphase sind die Baufelder durch amphibien- und reptiliensichere Schutzzäune zu sichern, um ein Einwandern der Tiere während der Bauzeit und eine unbeabsichtigte Tötung durch Erdarbeiten, die signifikant über das Tötungsrisiko im Normalgeschehen hinausgeht, zu verhindern. Die betroffenen Eidechsen sind vorab aus dem Eingriffsbereich abzufangen und hinter den Schutzzaun zu verbringen.
- 1.10.11 **Sicherung von Lebensraum für bodennistende Insekten:** Im Zuge der Planung wird die Lössböschung im Gebiet nicht erhalten werden können. Zur Sicherung von Lebensraum für bodennistende Insekten wird in der Umgebung von Flehingen ein etwa 25 m langer Abschnitt einer zugewachsenen Lössböschung freigestellt, sodass eine senkrechte Lösswand offen liegt und für Insekten anfliegbar ist. Dies erfolgt durch Entfernen der überhängenden und beschattenden Vegetation. Hierfür eignen sich vorhandene Böschungen, die aktuell mit Gestrüpp, Lianen und Gehölzen überwachsen sind. Sie finden sich beispielsweise am Hockenbergr südlich von Flehingen oder auf Ackerrainen zwischen Flehingen und Gochsheim nördlich des Kraichbachs. In diesen Gebieten sind zudem in unmittelbarer Nähe zur Lösswand Nahrungsflächen für Insekten vorhanden.
- 1.10.12 **Vogelfreundliche Außenfassaden:** Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an den neuen Gebäuden vogelfreundliche Außenfassaden zu verwenden. Verzichtet werden soll auf große spiegelnde Glasflächen, verglaste Haus- oder Balkonecken, verglaste Nebengebäude, wie Bushaltestellen, Müllhäuschen oder Carports. Für Balkongeländer sind halbdurchsichtige Materialien oder Gläser mit Muster zu verwenden.
- 1.10.13 **Extensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung:** Zur Förderung der Nahrungsgrundlage heimischer Vogel-, Insektenarten und Fledermausarten sollen Flachdächer von Wohnhäusern und Nebengebäuden (Garagen, Carports, Gartenhäuschen) extensiv begrünt werden. Ebenso dient eine

Fassadenbegrünung, beispielsweise mit Efeu als Nahrungsgrundlage und bietet Nistmöglichkeiten.

1.10.14 **Neuschaffung von Quartieren für gebäudebrütende Vogelarten:** Es wird empfohlen an den neuen Gebäuden Nischen und Vorsprünge zu schaffen, um heimischen Brutvögeln Nistmöglichkeiten zu bieten. Möglich ist auch die Anbringung von Nisthilfen an Gebäuden oder Gehölzen sowie fassadenintegrierte Nisthilfen.

1.10.15 **Pflanzempfehlungen:** Für die Eingrünung des Gebiets und die Bepflanzung der Privatgärten werden folgende gebietsheimische und standorttypische Gehölze empfohlen:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Steileiche
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
Obstbäume: Apfel, Zwetschge, Birne, Kirsche, Mirabelle	

1.11 PFLANZGEBOT

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Hochstämmige großkronige Laubbäume: 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.

1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

1.12.1 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).

1.12.2 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: Zulässig sind begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15°. Auf Platz 10 ist ein Satteldach mit 38° zulässig.
- 2.1.2 **Dachdeckung:** Dachbegrünungen (Ausnahme Platz 10).
- 2.1.3 **Fassadengestaltung:** Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.
- 2.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN** § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO
- 2.2.1 Einfriedungen, Stützmauern und Sichtschutzwände müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,3 m haben und dürfen maximal 1,0 m hoch sein. Tote Einfriedungen etc. sind nur zulässig, wenn sie davor bepflanzt sind. Höhere Anlagen sind um die Mehrhöhe (auch gestaffelt) abzurücken.
- 2.2.2 Müllbehälterstandplätze: Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschildern; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.2.3 Flächen für PKW-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.
- 2.3 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN** § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.
- 2.4 STELLPLATZVERPFLICHTUNG** § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO
- Bei Gebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten sind 1,5 und bei Ein- oder Zweifamilienhäusern 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen, Bruchzahlen werden aufgerundet.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

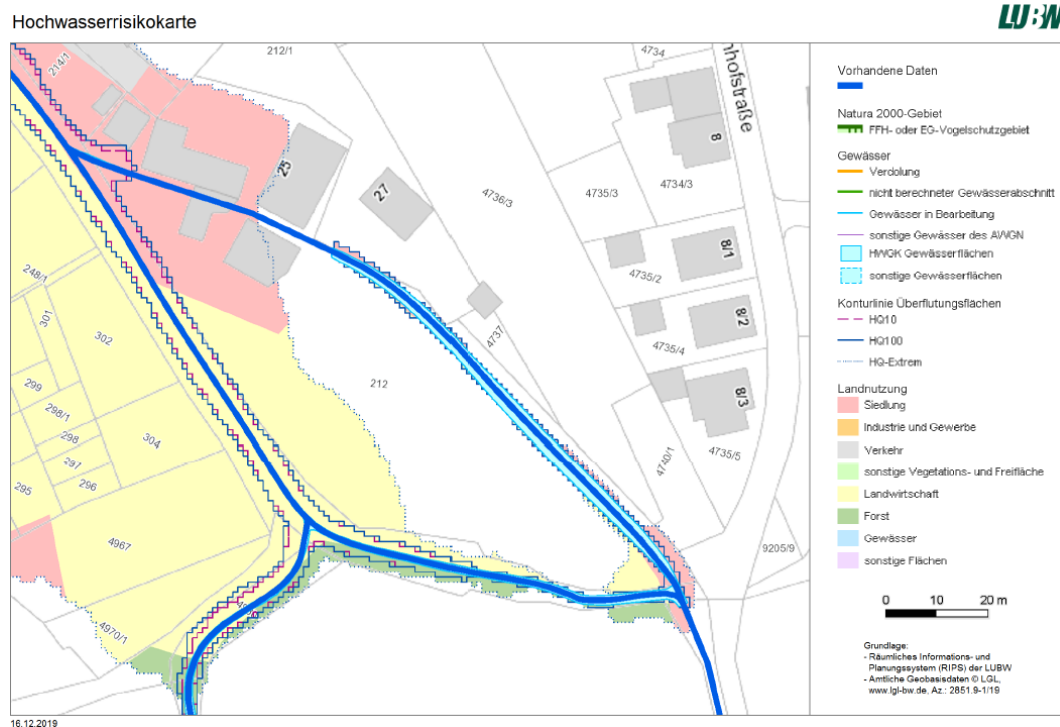
3.1 **ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG**

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz (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 **ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET**

Auf § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere Abs. 4 und 5 wird hingewiesen. Danach ist die Errichtung baulicher Anlagen in Überschwemmungsgebieten untersagt bzw. nur mit Auflagen möglich. Dies trifft vor allem für die Flächen entlang der Kraich und des ehemaligen Mühlkanals zu. Die übrigen Flächen sind nur bei extremem Hochwasser Überflutungsgefährdet.



3.3 **VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

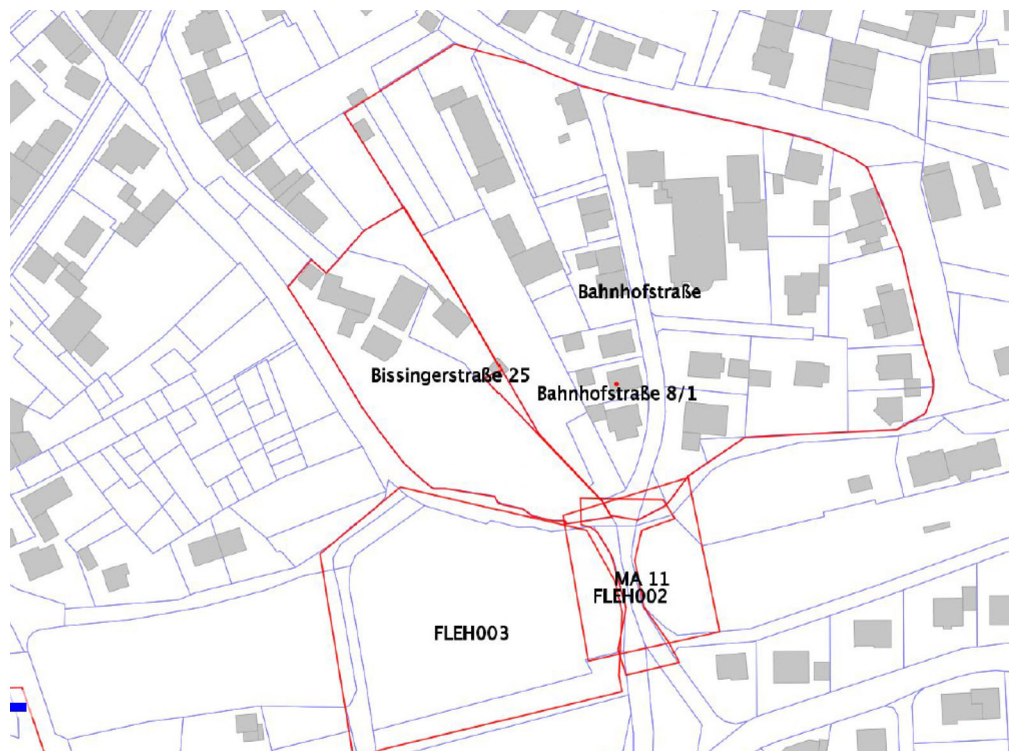
Auf das Merkblatt "Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone" des LRA Karlsruhe wird hingewiesen. Die im Plangebiet vorhandenen Löss- bzw. Auelehmböden sind jedoch nahezu undurchlässig.

3.4 BODENDENKMALE

Schon aufgrund der Lage in der Kraichniederung (gute Erhaltungsbedingungen) und der unmittelbaren Nähe zur Kirche St. Martin ist der Bereich archäologisch interessant.

An bislang bekannten archäologischen Denkmälern/Fundstellen betroffen sind demnach die Bereiche eines Gräberfeldes (Grabfund in der Bahnhofstraße, genaue Ausdehnung des Friedhofs unklar, falls Bodeneingriffe in diesem Bereich geplant, evt. vorher Prospektion, um das zu klären). Außerdem der Bereich der mittelalterlich/neuzeitlichen ehemaligen Getreidemühle.

Die Flächen südlich der Kraich, wo ja auch die Bahnstrecke verläuft, werden lediglich tangiert (FLEH 003: römische Villa rustica; FLEH 002: Einzelfund eines bronzezeitlichen Armrings, MA 11: frühneuzeitliche Holzdeichel-Wasserleitung und Spundwand).



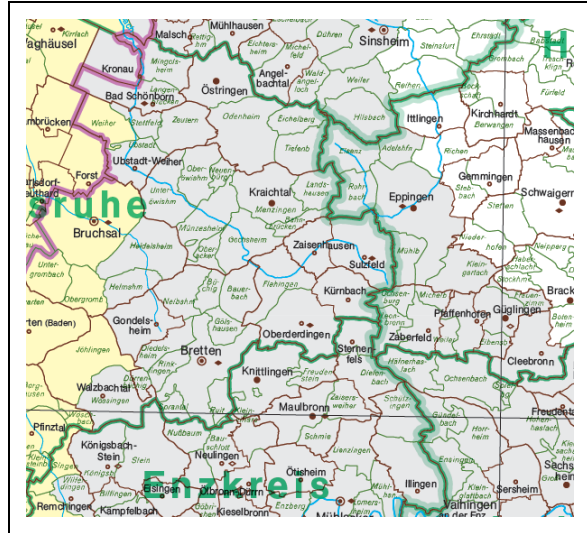
Werden beim Vollzug der Planung Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.5 BAUGRUND UND BODENSCHUTZ

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

3.6 ERDBEBENZONE

Oberderdingen liegt in der Zone 0 der Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg. Auf die DIN 4149: 2005-04 (Bauten in deutschen Erdbebengebiet) und die Schrift "Erdbebensicheres Bauen" (herausgegeben vom Innenminister Baden-Württemberg) wird hingewiesen.



3.7 ANSCHLUSS- UND BENUTZUNGSZWANG NAHWÄRME

Auf den geplanten Anschluss- und Benutzungszwang für die Bauplätze 11 bis 18 zur Nutzung der Nahwärme wird hingewiesen.

3.8 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(Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten

3.9 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 niedrige 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.

3.10 STRAßENBELEUCHTUNG

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

3.11 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

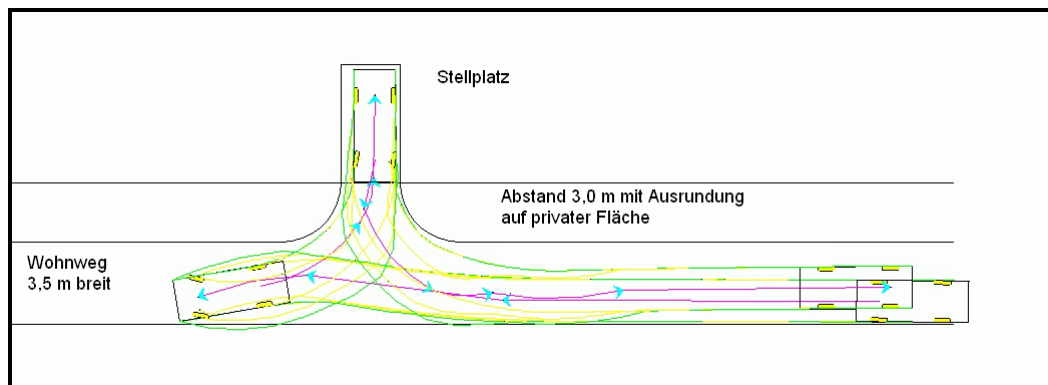
Gemäß § 11 Abs.4 LBO sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

3.12 LÄRMEMISSIONEN DER BAHNANLAGEN

Die Geräusche des Schienenverkehrs sind im Plangebiet hörbar.

3.13 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.

3.14 FOTOVOLTAIKANLAGEN

Das überarbeitete Klimaschutzgesetz Baden- Württemberg enthält für Nichtwohngebäude eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Anträgen auf Baugenehmigung, die ab 1.1.2022 bei der zuständigen Behörde eingehen.