

Landkreis Karlsruhe



Stadt Oberderdingen  
OT Großvillars

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
"Kirchhoffeld-Nord/Schule"**

08215059\_3490\_052\_01\_RE

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
Stand: 27.05.2025/a

**Ausfertigung:**

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom ..... entspricht.

Oberderdingen, den

.....

Thomas Nowitzki  
Bürgermeister

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

INHALT	SEITE
I. Rechtsgrundlagen.....	2
II. Zeichnerische Festsetzungen.....	3
III. Textliche Festsetzungen.....	6
II.A Planungsrechtliche Festsetzungen .....	6
II.B Örtliche Bauvorschriften.....	9
IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise .....	10
V. Verfahrensvermerke.....	18

## I. Rechtsgrundlagen

**BauGB (2017):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

**BauNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

**PlanZV 90 (1990):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

**LBO (2010):** Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

**Der Bebauungsplan setzt die räumlichen Grenzen 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 Stadt werden aufgehoben.**

Heinrich-Blanc-Schule

private Grünfläche

Kindergarten

öffentliche Grünfläche Ortsrandeingrünung

öffentliche Grünfläche Regenwasserableitung

ca. 1454 m<sup>2</sup> EFH max. 237,5

0,8	GBH max. 10,0 m
-----	-----------------

Kindergarten Neubau  
Grundschulerweiterung

ca. 813 m<sup>2</sup>

WA	TH max. 6,0 m
0,6	GBH max. 10,0 m

Mehrfamilienhaus

ca. 1265 m<sup>2</sup> EFH max. 240,0

WA	TH max. 6,0 m
0,6	GBH max. 10,0 m

Mehrfamilienhaus

ca. 771 m<sup>2</sup> EFH max. 240,0

WA	TH max. 6,0 m
0,6	GBH max. 10,0 m

Mehrfamilienhaus

ca. 450 m<sup>2</sup> EFH max. 243,5

WA	TH max. 3,5 (5,6) m
0,4	GBH max. 8,6 m

ca. 469 m<sup>2</sup> EFH max. 243,5

ca. 467 m<sup>2</sup> EFH max. 243,5

WA	TH max. 3,5 (5,6) m
0,4	GBH max. 8,6 m

ca. 430 m<sup>2</sup> EFH max. 243,5

ca. 433 m<sup>2</sup> ca. 281 m<sup>2</sup> EFH max. 246,5

ca. 468 m<sup>2</sup> ca. 346 m<sup>2</sup> EFH max. 246,5

ca. 468 m<sup>2</sup> ca. 430 m<sup>2</sup> EFH max. 246,5

ca. 430 m<sup>2</sup> EFH max. 246,5

Stellplätze Kindergarten ca. 136 m<sup>2</sup>

Achse 300 1%

Straße A 7,5%

Straße A 13%

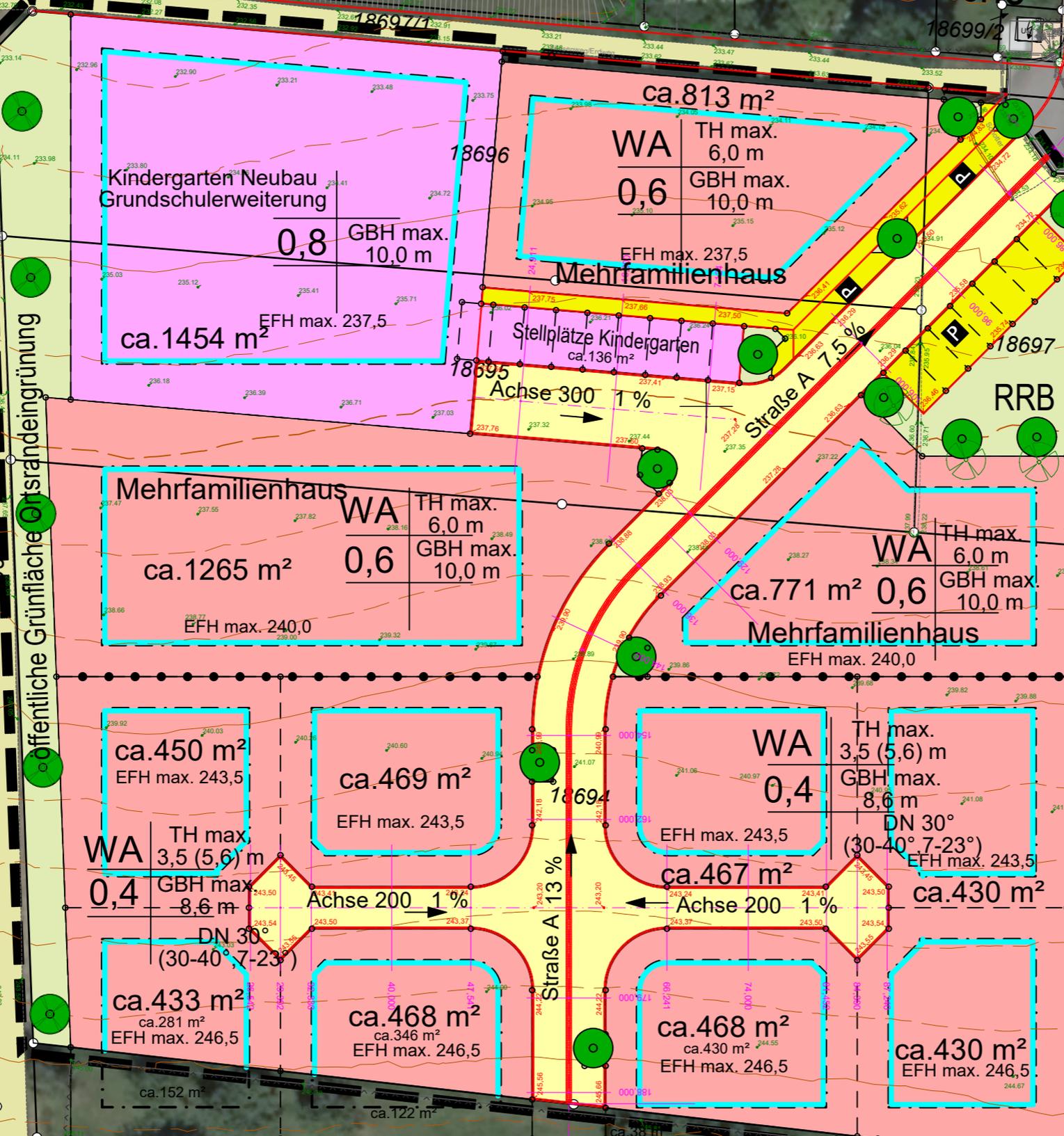
Achse 200 1%

Achse 200 1%



M 1:500  
DIN A 3

233.0  
234.0  
235.0  
236.0  
237.0  
238.00  
239.0  
240.0  
241.0  
242.0  
243.0  
244.0  
245.0  
246.0



## LEGENDE

**Maßstab: 1:500/DINA3**

**Höhenangaben im DHHN 12**

**Koordinatensystem: UTM**

**Katasterstand: 17.01.2025**

### Nutzungsschablone (Füllschema):

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
<b>maximale Grundflächenzahl</b>	<b>maximale Gebäudehöhe</b>
	<b>maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe</b>



#### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



#### Fläche für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Kindergarten und Schule

#### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs. 3 BauGB

maximale Grundflächenzahl

z.B. 0,6

z.B. TH max. 3,5(5,6) m

maximale Traufhöhe (Erhöhungsmöglichkeit)

z.B. GBH max. 10,0 m

maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

z.B. EFH max. 182,0

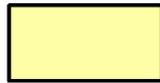
Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN als Maximum



#### überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenzen



### **Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mischverkehrsfläche



Gehweg und Parkplätze

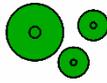


Öffentliche Parkplätze



### **Öffentliche Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



### **Pflanzgebot**

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Einzelbäume



**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

### **III. Textliche Festsetzungen (Textteil)**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil zum Bebauungsplan.

#### **III.A Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

##### **III.A.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Planteil.

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 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, 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 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.4 Gartenbaubetriebe

Nr.5 Tankstellen, Ladesäulen für elektrische Energie sind keine Tankstelle im Sinne dieser Ziffer und daher zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.5)

**Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten und Grundschulerweiterung**

##### **III.A.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verbindung mit § 3 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

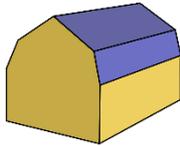
Siehe Einschrieb im Planteil.

A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

A.2.2 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO nach Eintrag im Lageplan. Von der festgesetzten EFH in m über NN darf mit der tatsächlichen EFH um 1,0 m nach oben oder unten abgewichen werden.

A.2.3 Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Planteil festgesetzten EFH bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist nur eine Traufhöhe von maximal 3,5 m und eine Gebäudehöhe von maximal 8,6 m zulässig, sind sich alle Eigentümer einig, können für beide Doppelhaushälften oder alle Gebäude der Hausgruppe einheitlich andere Maße im festgesetzten Bereich 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 5,6 m nicht zulässig. Ansonsten keine Beschränkungen der Dachform.

Nur im gekennzeichneten Bereich (Traufhöhen von maximal 6,0 m und Gebäudehöhen von maximal 10,0 m) dürfen alle Geschosse ein Vollgeschoss sein. In diesem Bereich darf die Traufhöhe bis zur maximalen Gebäudehöhe erhöht werden, wenn das oberste Geschoss allseits (mit Ausnahme der Treppenhäuser bzw. Aufzugsschächte) um mindestens 2,0 m von den Gebäudekanten abgerückt ist. Das Abrücken gilt auch für Dachneigungen über 60 ° und Brüstungen.

### III.A.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach Eintrag im Planteil festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

### III.A.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Im Planteil sind dargestellt:

A.4.1 Mischverkehrsfläche

A.4.2 Gehweg, Fußweg

A.4.3 Öffentliche Parkplätze

A.4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt: Auf die benachbarten Feldwege, über öffentliche Grünflächen oder Parkplätze sind keine Grundstücksanschlüsse zulässig,

A.4.5 Höhenlage der Verkehrsflächen, Abweichungen bis 0,3 m sind zulässig.

### III.A.5 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.

### **III.A.6 Öffentliche Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Ableitung des Außenbereichswassers in offenen Gräben, Rückhaltung des Regenwassers, Ortsrandeingrünung, Verkehrsgrünflächen, Spielfläche des Kindergartens und/oder der Grundschule, Trasse für 20 kV Kabel am östlichen Rand.

### **II.A.7. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen**

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **Einzelbaumpflanzgebote**

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt, dass mindestens 6 m<sup>2</sup> zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden muss. Die Baumscheibe ist mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 36 m<sup>3</sup> Substratvolumen (z.B. 24 m<sup>2</sup> x 1,5 m Höhe) aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) zu schützen. Bei Pflanzungen sind generell die natürlichen einheimischen Arten, zu verwenden. Für die geeignete Auswahl der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen.

### **III.A.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

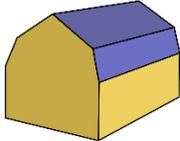
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind (ohne Eintrag im Planteil) unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) auf den angrenzenden Grundstücken in einer Breite von etwa 0,2 und einer Tiefe von etwa 0,5 m hinter Bordstein / Rabattstein erforderlich und zulässig. Ebenso sind Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben und durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen werden, erforderlich und auch ohne Eintrag im Planteil auf den privaten Grundstücken zulässig.

### III.B Örtliche Bauvorschriften

(§74 LBO) Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

#### III.B.1 Äußere Gestalt der baulichen Anlage (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B.1.1 Dachform und -neigung in Altgrad: Grundsätzlich wählt der Bauherr seine Dachform selbst. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist nur eine Dachneigung von zwingend 30° zulässig, sind sich alle Eigentümer einig, kann für beide Doppelhaushälften oder alle Gebäude der Hausgruppe einheitlich eine andere Dachneigung zugelassen werden.



Ein Mansarddach (und seine abgewandelten Formen wie z.B. Laternendach, Zollingerdach und Tonnendach) sind ab der im Lageplan eingetragenen Traufhöhe nicht zulässig.

B.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.

B.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte: Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchgiebel 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 und nicht verunstaltend wirken. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird.

B.1.4 Fassadengestaltung: Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Solaranlagen sowie Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

#### III.B.2 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B.2.1 Müllbehälterstandplätze: Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

B.2.2 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.

#### III.B.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung: Für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 35 m<sup>2</sup> gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

## **IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

### **IV.1 Erschließen 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 (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.

### **IV.2 Niederschlagswasser**

Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (NiedSchlWasBesV BW) wird hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Auf das Merkblatt "Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone" des LRA Karlsruhe wird hingewiesen.

### **IV.3 Wild abfließendes Wasser**

Auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (das gilt gemäß Abs. 4 auch für Wasser, das nicht aus Quellen stammt) auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

### **IV.4 Brauchwassernutzung**

Wird Regenwasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt, ist dies der Stadt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) anzuzeigen.

#### **IV.5 Hausentwässerung**

Bei vielen Grundstücken, insbesondere denjenigen hangabwärts zur Straße, kann das Untergeschoss nicht im Freispiegel entwässert werden, es sind daher Hebeanlagen z.B. gemäß DIN EN 12056-4 Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden vorzusehen.

Auf § 18 Abs.4 der Abwassersatzung vom 01.07.2017 der Gemeinde Oberderdingen wird verwiesen: Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden. Im Übrigen hat der Grundstückseigentümer für rückstaufreien Abfluss des Abwassers zu sorgen.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Hofwasser auf dem Grundstück abzuleiten ist und nicht in den öffentlichen Straßenraum geleitet werden darf.

#### **IV.6 Starkregen**

Die Grundstücke können bei Starkregenereignissen betroffen sein, genauere Karten liegen allerdings nicht vor. Dies ist bei der Ausbildung der Kellergeschosse und der Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe zu beachten.

#### **IV.7 Bodendenkmale**

Es wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **IV.8 Bodenschutz**

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen. Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Weitere Informationen finden sich in der LABO Vollzugshilfe zu §§ 6 – 8 BBodSchV.

## **IV.9 Abfallbeseitigung - Altlasten**

Kampfmittelfreiheit ist noch nicht untersucht worden.

Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Eintragungen bekannt.

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 Umweltamt Landratsamtes Karlsruhe unverzüglich zu informieren. Weitere Maßnahmen ggf. zur Erkundung, Sanierung oder Überwachung sind mit diesem im Vorfeld abzustimmen.

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 der seit dem 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

## **IV.10 Erdmassenausgleich**

Gemäß § 3 Abs.4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) gilt: Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Gemäß § 6 Abs. 2 LBOAVO (Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung) sind in den Bauzeichnungen zum Baugesuch die Ansichten der geplanten baulichen Anlage unter Angabe des vorhandenen und künftigen Geländes mit Höhenangaben in NN einschließlich geplanter Stützmauern darzustellen.

## **IV.11 Baugrund**

Der Festgesteinsuntergrund besteht aus Tonschluffstein mit dünnen Dolomitsteinbänken des Mittleren Keupers km1 und enthält unter Umständen noch Gips. Erdfälle und Bodensenkungen sind, obwohl in diesem Areal bisher nicht bekannt, nicht auszuschließen. Die Überlagerung setzt sich aus heterogenem Hangschutt vermutlich geringer Mächtigkeit, sowie aus Lößlehm und Schwemmlöß unbekannter Mächtigkeit zusammen.

Hingewiesen wird auf das Geologiedatengesetz (GeolDG). Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) gilt als zuständige Behörde, geologische Untersuchungen anzuzeigen und die Daten zu empfangen.

#### IV.12 Erbebenzone 0

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



#### IV.13 Hinweise zur Gestaltung von Flächen und Ausführungen 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. Hauseingänge sollten von der Straße aus einsehbar sein. Auch hier sind 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.

#### IV.14 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen in Form von Staub, Lärm und Gerüchen ausgehen, die zeitweise auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten (z.B. nachts oder an Sonn- und Feiertage) erfolgen können. Diese sind nach den bisherigen Erkenntnissen ortsüblich und wohngebietsverträglich und daher gemäß § 906 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zu dulden.

#### IV.15 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Der allgemeine und der besondere Artenschutz gemäß den §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind generell bei jeglichen Abriss-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen, als auch bei Baumschnitt- und Fällarbeiten zu beachten. Ein Vorkommen von in und an Gebäuden sowie Bäumen lebenden besonders oder streng geschützten Arten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Somit muss der Bestand vor Beginn der Arbeiten fachgutachterlich untersucht werden. Sollte festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden, sind Art, Umfang und Ort der jeweiligen Maßnahmen im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG, bedarf es der Genehmigung der zuständigen Behörde, wenn Gehölzen und/oder Saatgut in der freien Natur außerhalb ihrer Vorkommensgebiete verwendet werden sollen.

#### IV.16 Vermeidung von Vogelschlag

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbietet das Töten oder Verletzen aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, zu denen die einheimischen Vogelarten gehören. Wird Glas in der Fassadengestaltung verwendet, kann es, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft, zu einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko kommen, das den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 auslösen kann. Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur im Sinne der anerkannten Regeln der Technik, der erforderlichen Sorgfalt und der guten fachlichen Praxis zu entnehmen.

#### IV.17 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Es wird auf § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung für neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweilige Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche



gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Gebäudefassaden anzustrahlen, Strahlung gegen den Himmel sowie großflächige Lichtwerbung sind nicht zulässig.

#### **IV.18 Verbot von Schottergärten/Gebot von Fassaden- und Dachbegrünungen**

Auf § 9 Abs.1 LBO und § 21a NatSchG BW wird hingewiesen: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs.1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner Wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

#### **IV.19 Nutzung der Solarenergie**

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) enthält in § 23/35 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten und Dachsanierungen sowie offenen Parkplätzen ab 35 Stellplätzen. Auf die genaueren Bestimmungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung wird ergänzend verwiesen.

#### **IV.20 Anpassung an den Klimawandel**

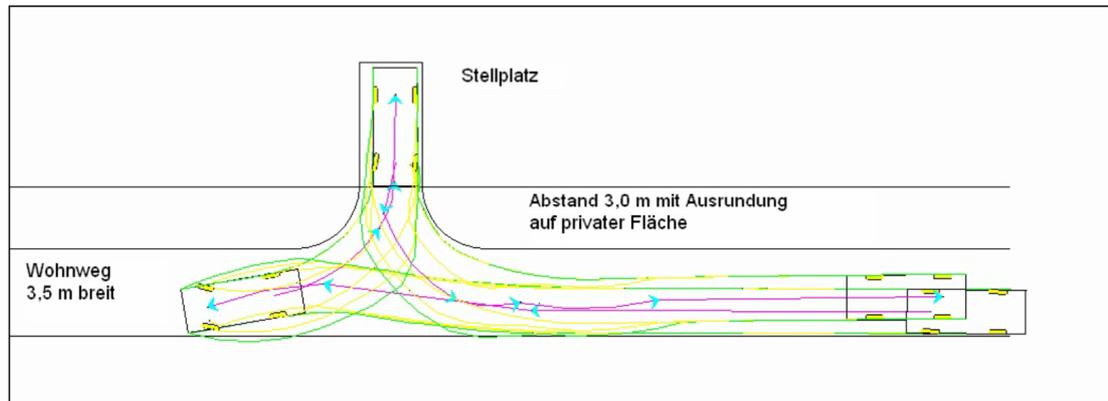
Auf das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KANg) mit Wirkung vom 01.01.2025 wird hingewiesen.

#### **IV.21 Pflicht zur Installation von Leerrohren für die E-Mobilität**

Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) müssen Bauherren, die ein Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen neu errichten, jeden Stellplatz mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur für die spätere Nachrüstung von Ladestationen ausstatten. Diese Pflicht trifft auch Eigentümer bestehender Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen bei einer größeren Renovierung, die auch den Parkplatz oder die Gebäudeelektrik umfasst. Zur Leitungsinfrastruktur gehören neben den Schutzrohren für Kabel auch der vorzuhaltende Platz für ein intelligentes Messsystem und die Schutzelemente.

#### IV.22 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 öffentliche Verkehrsfläche ist schmaler, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.



#### IV.23 Straßenschilder und Straßenbeleuchtung

Auf § 5b des Straßenverkehrsgesetzes (STVG) BW wird hingewiesen. § 5b Abs.6: Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

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

#### IV.24 Maximale Höhe 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.

#### IV.25 Barrierefreiheit

Es wird auf § 35 LBO hingewiesen: In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen insgesamt Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche barrierefrei erreichbar sein, die mindestens der Brutto-Grundfläche des Erdgeschosses abzüglich der Netto-Grundflächen von notwendigen Treppenträumen und Fluren entspricht. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen insbesondere wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können.

Es wird empfohlen, dies auch bei der Planung von Einfamilienhäusern zu beachten.

#### IV.26 Nachbarrechtsgesetz

Gemäß § 27 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen über Böschungen, Aufschüttungen, Einfriedigungen, Hecken oder Anpflanzungen, so müssen hierfür die nach dem Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebenen Abstände insoweit nicht eingehalten werden, als es die Verwirklichung der planerischen Festsetzung erfordert.

Gemäß § 11 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Mit toten Einfriedungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden (das gilt auch für Feldwege), ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken.

Auf die Abstandsvorschriften der §§ 12 (Hecken), 15 (Waldungen) und 16 (sonstige Gehölze) wird hingewiesen.

#### IV.27 Anforderungen an Werbeanlagen

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

#### IV.28 Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	Standort/Boden
		a) Einzelstellung	1) kalkhaltig
		b) Feldhecke	2) sauer
		c) Ufergehölz	3) feucht-nass
		d) Vogelschutzgehölz	4) trocken
		e) Pioniergehölz	5) sonnig
		f) Bienenweide	6) halbschattig
<b>Bäume</b>			
Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

## Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Hedera helix	Efeu	b,d,f	3,6
Ligustrum vulgare	Liguster	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

## V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und 13a BauGB) am
2. Ortsübliche Bekanntmachung im Internet am  
im Amtsblatt am
3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom  
bis
4. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Mail vom  
Frist bis
5. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB und § 74 LBO) am
6. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5 im Internet am  
Im Amtsblatt am
7. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) ab