

BEBAUUNGSPLAN „Kirchberg West“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 29.07.2025. Er umfasst die Flurstücke 6499, 6500/6, 6500/7, 6501, 6505, 6515, 6516, 6517, 7602, 7604, 7605, 7608, 7609/2, 7610, 7611, 7612, 7612/1 sowie Teile von 6493, 6494, 6500 und 6507 auf der Gemarkung Oberderdingen. Die Fläche beträgt ca. 1,3 ha.

Bestandteile der Satzungen

A Zeichnerischer Teil M 1 : 500	in der Fassung vom	29.07.2025
B Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom	29.07.2025
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	29.07.2025

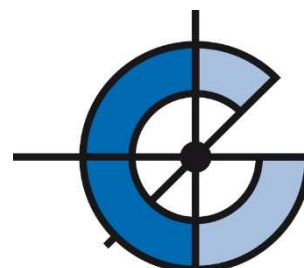
Anlagen zu den Satzungen

D Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	29.07.2025
E Begründung zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	29.07.2025
F Zusammenfassende Erklärung	in der Fassung vom	____.____.____

Oberderdingen, den 29.07.2025

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

B.1 Festsetzungen durch Text

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4, § 1 (5) u. (6) BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zugelassen werden Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zugelassen werden der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 4 (3) 4. und 5. BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO.

Maßgebende Grundstücksfläche (§ 19 BauNVO)

Private Grünflächen können bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird mit einer maximalen Gebäudehöhe (GBH) sowie einer maximalen Wandhöhe (WH) talseits festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe (B) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe talseitig wird zwischen dem im Mittel gemessenen talseitig geplanten Gelände (= vom Unterlieger sichtbare Geländeoberkante) entsprechend Bauvorlage und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen. Bei der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss zur Einhaltung der maximal zulässigen Wandhöhen talseits ist ein Fassadenrücksprung von mindestens 3 m im obersten Geschoss vorzusehen.

In Bereichen mit festgesetztem Satteldach wird eine maximale Traufhöhe (TH) – gemessen von der Bezugshöhe (B) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Berechnung der Bezugshöhe (B) gilt die in der Mitte der Gebäudefassade interpolierte Straßenhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche nach fertiggestelltem Endausbau in m ü. NN zuzüglich 0,5 m. Grenzt das Flurstück an mehreren Seiten an eine Erschließungsstraße, gilt die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Erschließungsstraße. Die geplanten Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

B.1.3 Bauweise

Entsprechend dem Planeintrag i.S. § 22 (2) BauNVO:

- Einzelhäuser "E"
- Einzel- und Doppelhäuser "ED".

B.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen dargestellt (§ 23 BauNVO).

B.1.5 Stellplätze und Garagen

Nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Grenzbebauung von überdachten Stellplätzen und Garagen ist zulässig, jedoch nicht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Vor geschlossenen Garagen ist auch innerhalb des Baufensters auf der Seite der Zufahrt ein Stauraum von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden.

B.1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig.

Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte müssen so errichtet werden, dass die Immissionsrichtwerte hinsichtlich Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), insbesondere zur Nachtzeit eingehalten werden. Dies ist durch Auswahl von Aggregaten mit entsprechend niedrigem Schallleistungspegel zu realisieren. Ein entsprechender Nachweis (technische Angaben der Aggregate) über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist von den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

B.1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude wird auf max. 2 WE beschränkt. Dabei bilden Doppelhaushälften jeweils ein Wohngebäude.

B.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen entsprechend Planeintrag.

Geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung eingetragenen Aufteilung der Verkehrsflächen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig.

B.1.9 Flächen für Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich muss für das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ein Rückstauvolumen in Form von Dachbegrünungen, Zisternen, etc. geschaffen werden. Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser für den Brauchwasserkreislauf verwendet werden.

B.1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen und Fundamente auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

B.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zum Führen von Abwasserleitungen zugunsten der Stadt Oberderdingen zu belasten. Die Flächen sind von der Bebauung freizuhalten.

B.2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

B.2.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

Eingetragene Biotopflächen auch angrenzend an das Plangebiet sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu erhalten.

B.2.2 Öffentliche Grünflächen

Straßenbegleitgrün

Der Bereich der öffentlichen Grünflächen ist unter Berücksichtigung des Verbots der Sichtbehinderung gestalterisch anzulegen und zu begrünen.

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen die Errichtung einer Trafostation zulässig. Die Trafostationen sind nach Möglichkeit einzugrünen (z.B. Gründach, Wandbegrünung, Hecke als Sichtschutz). Aus erschließungstechnischen Gründen kann von den eingetragenen Standorten abgewichen werden.

Spielplatz

Der Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist gestalterisch anzulegen und zu begrünen.

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche sind die Errichtung von Spielgeräten für Kleinkinder sowie Sitzgelegenheiten zulässig.

B.2.3 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) - Hausgärten

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und flächig mit Pflanzen zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen.

Ausnahmsweise können in den privaten Grünflächen nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen oder Nebenanlagen zugelassen werden.

B.2.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Flächenhaftes Pflanzgebot

Das im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Pflanzgebot ist flächig mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Flächenhaftes Pflanzgebot (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächig mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Festgesetzte Pflanzgebote können angerechnet werden.

Pflanzgebot Einzelbäume (im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Baumarten (s. Pflanzliste Anlage 1) ist gemäß der Plandarstellung vorzunehmen. Abweichungen von dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Baumstandorten sind möglich, wenn Zu- und Abfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Pflanzgebot Einzelbäume auf privaten Grundstücken (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Je angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ist ein groß- bzw. mittelkroniger, standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste Anlage 1). Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Anpflanzung von Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm.

B.2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenschutz

Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Die Böden sind in abgetrocknetem Zustand zu bewegen. Ober- und Unterböden sind beim Ausbau zu trennen. Verdichten der Böden durch unsachgemäßen Umgang ist zu vermeiden; dies betrifft insbesondere Maßnahmen beim Befahren oder Auftürmen von Mieten.

Niederschlagswasser

Der Oberflächenbelag privater Fußwege und nicht überdachter Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder mit gekiesten bzw. wassergebundenen Belägen herzustellen. Auf den wasserdurchlässigen Flächen ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Wagen waschen usw. nicht zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich muss für das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ein Rückstauvolumen geschaffen werden.

Streuobstpflanzungen

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zum Ausgleich des Eingriffs Pflanzungen von Obstbäumen vorzunehmen.

Beim nördlichen Teilbereich der festgesetzten Fläche handelt es sich um eine private Grünfläche. Die Nutzung, Pflege und der Erhalt der Fläche sind durch die Stadt Oberderdingen sicherzustellen. Der spätere Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, die Gewährleistung der Flächenverfügbarkeit und ein Zutrittsrecht für die Stadt oder der von ihr beauftragten Personen zwecks gesicherter Umsetzung der Maßnahmen privatrechtlich zu sichern.

Die Pflanzungen sowie deren Entwicklung sind während der Umsetzung der Maßnahme und dann in regelmäßigen Abständen zu überwachen.

Trockenmauern

Das entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs eingetragene Biotop ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen sind Trockenmauern aus Natursteinen ohne Mörtel anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

B.2.6 Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Europäische Vogelarten

Baufeldfreimachung und Gehölzrodung müssen im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit erfolgen (01.10. bis 28.02).

Zum langfristigen Erhalt geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten für europäische Vogelarten sind Ergänzungspflanzungen von Obstbäumen auf den privaten Grundstücken sinnvoll.

Vermeidung von Vogelschlag

Bei Verwendung von großflächigen, spiegelnden Fassaden ist zur Vermeidung von Vogelschlag ein für Vögel wahrnehmbares Vogelschutzglas zu verwenden, bzw. sind entsprechende Muster auf dem Glas anzubringen.

Reptilien

Durch entsprechende Detailplanung ist die Vorkommensstelle an der Trockenmauer im Norden des Plangebiets zu erhalten. Rechtzeitig vor Beginn der Bauphase (baubedingte Eingriffe) sind die Vorkommen mittels eines reptiliensicheren Zaunes (Rhizomsperre, 70 cm hoch, 20 cm eingegraben) gegen die Vorhabenfläche und evtl. Baunebenflächen abzufrieden, um ein Einwandern in die Baustelle zu verhindern. Ggfs. muss die nördliche Erschließungsstraße durch eine Bauzeitenregelung abschnittsweise hergestellt werden, sodass einzelne zurückgebliebene Individuen abgefangen werden können.

Langfristig ist die dauerhafte Sicherung des Habitats entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten (z.B. durch Anlage

eines Grünstreifens). Der Zaun kann nach Fertigstellung des Baugebietes abgebaut werden (danach natürliches Lebensrisiko).

Fledermäuse

Das Gebäudequartier Kirchberg 32 unterliegt dem Schutz des BNatSchG und ist zu erhalten oder vorgezogen auszugleichen. Hierzu wird ein separates Maßnahmenkonzept erforderlich.

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm-weißen Licht mit geringen Blauanteilen, insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C) zu verwenden. Die Beleuchtung ist mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung (Vermeidung von Streulicht), sowie bedarfsgerechter Beleuchtungssteuerung oder Abschaltung in den Morgenstunden auszuführen.

CEF-Maßnahme Fledermäuse

Um eine Beeinträchtigung der betroffenen Population durch den Verlust von essentiellen Jagdgebieten bzw. durch eine reduzierte Insektenverfügbarkeit auszuschließen, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierzu ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Bereich der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen die Pflanzung von 7 Laubbäumen vorzunehmen. Weiterhin muss auf Flst. 7612/1 im Norden des Plangebiets die Pflanzung von 5 Streuobstbäumen vorgenommen werden. Die Flächen müssen gepflegt und dauerhaft unterhalten werden.

Die CEF-Maßnahmen müssen vor Baubeginn fertig gestellt und funktionsfähig sein. Die uNB ist nach der Fertigstellung der Maßnahmen in Kenntnis zu setzen. Die Funktionsfähigkeit ist gutachterlich zu bestätigen.

B.2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs (§9 Abs. 1a BauGB)

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen der Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Plangebiet, insbesondere zum Ausgleich für Bodenversiegelung und des Verlustes von Lebensräumen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Baumpflanzungen in den Baugrundstücken
- Dachbegrünungen
- Streuobstpflanzungen
- Herstellung einer Heckenstruktur
- Errichtung von Trockenmauern

Entsprechend dem Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung entsteht ein Kompensationsdefizit, das durch weitere Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im räumlichen Kontext nördlich des Plangebiets auf Flst. 7612/1 und im knapp 400 m entfernten Flst. Nr. 5703 im Nordwesten (ca. 1.500 m² außerhalb des Geltungsbereichs) durch Obstbaumpflanzungen und Anlage von Mageren Flachland-Mähwiesen (Verstärkung der Biotopverbund-Situation).

Die Eingriffe durch den Bebauungsplan können somit ausgeglichen werden.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

C.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

C.1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet werden für Hauptgebäude die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zugelassen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind als Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° auszuführen.

C.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten auf Pultdächern sind mit Ausnahme von untergeordneten technischen Aufbauten (Schornstein, etc.) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Energie unzulässig.

Bei Flachdachgebäuden sind Dachaufbauten mit Ausnahme von untergeordneten technischen Aufbauten (Schornstein, Lichtkuppel) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Energie, Geländer zur Absturzsicherung im notwendigen Umfang und Aufbauten für Aufzugschächte unzulässig.

C.1.3 Eindeckungsmaterial

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sowie Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer Substratstärke von mind. 10 cm naturnah zu begrünen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen und Dachterrassen sind ausgenommen.

Zur Dachdeckung sind glänzende und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht zulässig.

Dachflächen aus unbeschichteten Metalldeckungen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

C.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf Dächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante Dach (Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut bei Pultdächern bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Anlagen entsprechen.

C.3 Einfriedungen

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz muss eine Einfriedung zur Abgrenzung des vorgegebenen Pflanzgebots zum Kinderspielplatz errichtet werden, sodass die Mindestabstände zum Schutz von unbeteiligten Dritten bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln eingehalten werden können.

Entlang der Erschließungsstraßen wird die Höhe lebender und toter Einfriedungen auf 0,8 m begrenzt, um ausreichende Sichtfelder zu gewährleisten.

Ansonsten wird auf §§ 11, 12 Nachbarrechtsgesetz (NRG) verwiesen.

C.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Nicht zur Bebauung vorgesehene Flächen sind zu begrünen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Angleichung von Höhenunterschieden zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, der Nachbargrundstücke und der nach Bebauungsplan

zulässigen Gebäude notwendig werden, sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

Stützmauern im Hangbereich, die der Erschließung der baulichen Anlagen, der Hangsicherung oder Terrassierung dienen, sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 2 m zu terrassieren. Stützmauern sind ebenfalls im Bauantrag darzustellen.

C.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Abweichend von der LBO sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten. Für anders genutzte bauliche Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VWV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden, sofern sie derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

C.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Oberderdingen, den 29.07.2025

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

D.1 Grundwasserschutz

Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Karlsruhe auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 (2) WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. §37 (4) WG dem Landratsamt Karlsruhe angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

D.2 Niederschlagswasser

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

D.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, und des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG), besonders die Durchführung eines Erdmassenausgleichs nach § 3, wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Der Schutz von Mutter- und Oberboden erfolgt gem. den einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien.

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete bis zum Wiederaufbau in die Grünflächen geschützt werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden. Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden. Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei trockener und windiger Witterung ist während des Baus der freiliegende Oberboden bei Bedarf zu befeuchten, um Staubentwicklung zu vermeiden. Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der Boden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

Überschüssiger Bodenaushub ist auch extern höchstmöglich zu verwerten.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveaue Ausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den

Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

Da im Bereich der Planung natürlicher Boden von mehr als 3.000 m² vorliegt, ist zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) erforderlich (§ 4 Abs. 5 BBodSchV). Die BBB erstreckt (sich auf die öffentlichen Grünflächen und zukünftigen Infrastrukturflächen) über die gesamte Planungs- und Umsetzungsphase und endet mit der Abnahme und Dokumentation der erfolgreichen Wiederherstellung, der durch das Vorhaben bedingten beeinträchtigten Böden und deren natürlichen Bodenfunktionen.

D.4 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Erdarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Karlsruhe Amt für Umwelt und Arbeitsschutz unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

D.5 Geothermie

Zur Geothermie gelten die Regelungen des Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme und Erdwärmesonden des Umweltministeriums Baden-Württemberg. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG).

D.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

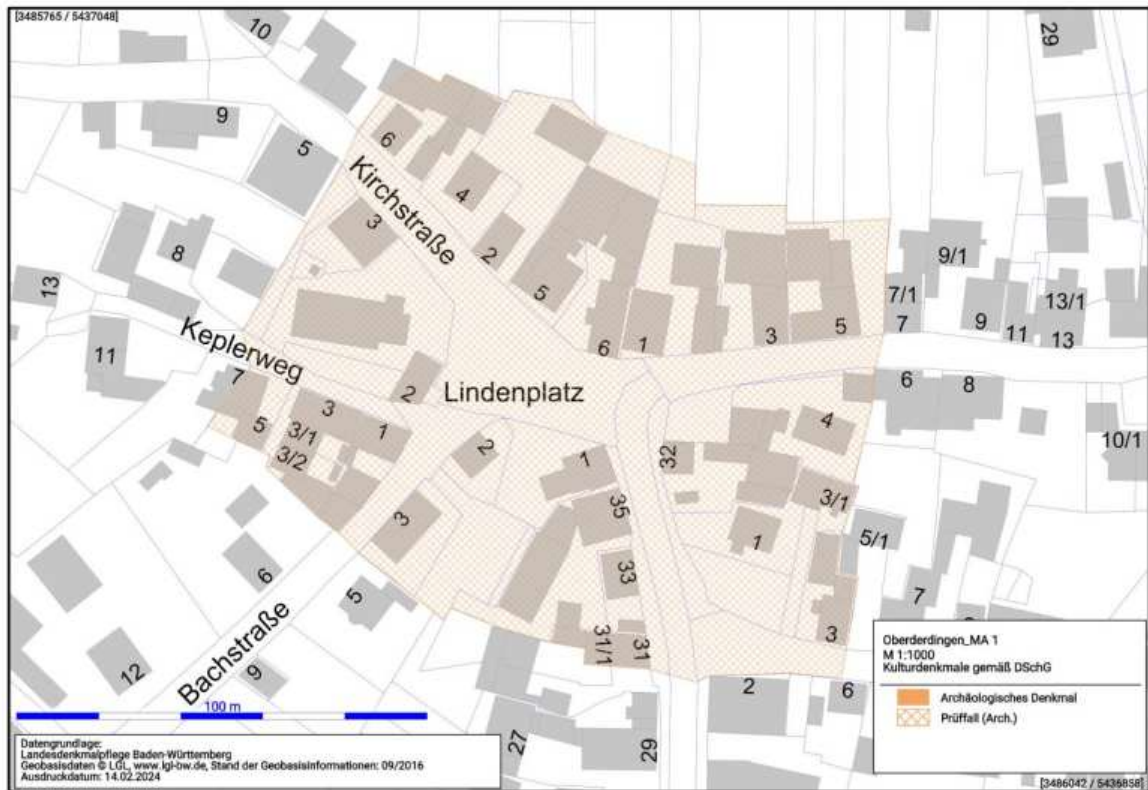
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf die entsprechenden Normen verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D.7 Denkmalschutz

Im Vorhabengebiet befinden sich keine erkannten Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege. Ferner ist keine negative Auswirkung auf das gemäß § 15 (3) Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) umgebungsschutzwirksame Kulturdenkmal Ev. Kirche St. Peter und Paul zu erwarten.

Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).



Kartenausschnitt mit Darstellung des o. g. archäologischen Prüffalls.

Bauvorhaben im Denkmal bzw. Prüffallbereich kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

D.8 Brandschutz – Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.

Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Bei der Errichtung von Hydranten sind die einschlägigen Vorschriften und Normen zu beachten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge, bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

D.9 Pflanzungen

Es wird darauf hingewiesen bei der Standortwahl der Bepflanzung die zu erwartenden Wuchshöhen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg sind einzuhalten.

Baumpflanzungen, die in die Fahrbahn ragen, sollten eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m haben.

D.10 Naturschutz

Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) sind zu beachten.

Die Kontrolle der Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Entwicklung ist während der Umsetzung der Maßnahmen und später in regelmäßigen Abständen zu überwachen.

D.11 Nachbarschaftsrecht

Aus dem Bereich des privatrechtlichen Nachbarschaftsrecht können sich weitere Regelungen ergeben. Diese sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

D.12 Planungsgrundlage

Planunterlage im Maßstab 1:500. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster gezeichnet.

Oberderdingen, den 29.07.2025

ANLAGE 1 (ZU TEXTTEIL ZIFFER B.2)

Einzelbäume

Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ulme	(Ulmus minor)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)
Weide	(Salix, heimische Arten)

Wildobstgehölze

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Marone	(Castanea sativa)

Aktuelle Krankheiten sind bei der Baumartenauswahl zu berücksichtigen (Vermeidung).

Auswahl an Streuobstsorten

Äpfel

Blutstreifling
Bittenfelder
Kaiser Wilhelm
Brettacher
Hauxapfel
Jakob Fischer
und weitere lokale Sorten

Birnen

Champagner Bratbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Palmischbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Pastorenbirne
Kirchensaller Samenbirne

Steinobst

Hauszwetsche
Knorpelkirsche
Dollenseppler Kirsche

sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen

Sträucher und Kletterpflanzen

Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen

Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelierer	(Lonicera caprifolium)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)

Selbstklimmer

Efeu	(Hedera helix)
Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

sowie feuchtigkeitsliebenden Stauden

Sumpfdotterblume	(Caltha palustris)
Rispensegge	(Carex pendula)
Mädesüß	(Filipendula ulmaria)
Blutweiderich	(Lythrum salicaria)
Wasser-Dost	(Eupatorium cannabinum)

u.a.

Zur Bepflanzung unbebauter Flächen werden insektenfreundliche Stauden empfohlen. Pflanzen mit ungefüllten Blüten sollten bevorzugt verwendet werden.

Arten begrünter Flachdächer

Gelber Lauch	(Allium flavum)
Steinkraut	(Alyssum montanum)
Graslilie	(Anthericum ramosum)
Ranken-Glockenblume	(Campanula porten.)
Rundblättrige Glockenblume	(Campanula rotundifol.)
Erdsegge	(Carex humilis)
Karthäusernelke	(Dianthus carthus)
Schwingel	(Festuca rupicola)
Lebendgebärender Schwingel	(Festuca vivipara)
Storchschnabel	(Geranium sang.)
Sonnenröschen	(Helianthemum num.)
Habichtskraut	(Hieracium pilosella)
Schwertalant	(Inula ensifolia)
Perlgras	(Melica ciliata)
Steinnelke	(Petrohragia saxifraga)
Frühlingsfingerkraut	(Potentilla verna)
Brunnelle	(Prunella grandiflora)
Knolliger Hahnenfuß	(Ranunculus bulbosus)
Seifenkraut	(Saponaria ocymoides)
Steinbrech	(Saxifraga in Sorten)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Schneepolster	(Sedum album)
Tripmadam	(Sedum reflexum)
Walzensedum	(Sedum sexangulare)
Dachwurz	(Sempervivum tect.)
Gamander	(Teucrium cham.)
Thymian	(Thymus serpyllum)