LANDKREIS KARLSRUHE
GEMEINDE OBERDERDINGEN
ORTSTEIL GROSSVILLARS

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " K A L B S W I E S E N "

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
3. § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 6.4.1964 in der Neufassung vom 20.6.1972 und der Änderung vom 21.6.1977 und vom 12.2.1980.

B)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr.1 BBauG)

a) Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 - 15 BauNVO)

DORFGEBIET / eingeschränkt
(MD/e § 5 BauNVO in V. mit § 1 (4) BauNVO)

nicht zulässig sind : (§ 5 (2) BauNVO)

Ziff. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude;

Ziff. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

Ziff. 7 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;

Ziff. 9 Gartenbaubetriebe;

Ziff.10 Tankstellen;

b) Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)
(§ 16 - 21 a BauNVO)

nach Eintrag im Lageplan

Z [II] (I+D)	GRZ 0,4	GFZ 0,5
Z II	GRZ 0,4	GFZ 0,6

c) Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)

nach Eintrag im Lageplan

1.2 BAUWEISE
(§ 9 (1) Nr.2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) Nr.2 BBauG)

1.31 Wohngebäude / Hauptgebäude

Gebäudelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

1.32 Garagen

Garagen sind so zu placieren, daß sich vor der Garage im Einfahrtsbereich ein 5,0 m tiefer Stauraum ergibt.

1.4 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE
(§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

1.5 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)
(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungsfläche ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.6 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG (Ein-u. Ausfahrtsverbot
(§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zu angrenzenden Verkehrs- bzw. Grundstücksfläche zulässig.

1.7 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

- Umspannungsstation -

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 111 (1) Nr. 1 u.Nr.8 LBO)

2.11 Dachform
(§ 111 (1) Nr.1 LBO)

a) Wohngebäude und Hauptgebäude :
nach Eintrag im Lageplan
SD = Satteldach
SD / WD = Satteldach oder Walmdach

b) Garagen : Garagen mit horizontalem Gesims - abschluß bzw. ins Wohngebäude einbezogen, bei Einhaltung des Grenzabstands

2.12 Dachneigung (Altgrad)
(§ 111 (1) Nr.1 LBO)

a) Wohngebäude und Hajptgebäude :
nach Eintrag im Lageplan
SD = $30^{\circ} - 35^{\circ}$
WD = $25^{\circ} - 30^{\circ}$

2.13 Dachdeckung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zulässig, nicht jedoch schwarzes und reflektierendes Material (mit Ausnahme von Solarenergieanlagen)
- sonst keine Festsetzung

2.14 Dachaufbauten
(§ 111 (1) Nr.1 LBO)

sind nicht zugelassen.

2.15 Firstrichtung
(§ 111 (1) Nr.1 LBO)

bei Satteldächer parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

2.16 Gebäudehöhen (Höchstgrenze)
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

bezogen auf die festgelegte im Mittel gemessene Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraums

Z [II] I+D = 4,60 m
Z II = 6,00 m

2.2 VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 AUSSENANTENNEN
(§ 111 (1) Nr.3 LBO)

pro Gebäude ist nur eine Aussenantenne zulässig.

3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.11 Pflanzgebot auf privater Fläche
(§ 9 (1) Nr.25 a BBauG)

Die mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauernd zu unterhalten.

3.12 Pflanzgebot auf öffentlicher Fläche
(§ 9 (1) Nr.25 a BBauG)

Die Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlagen sind gärtnerisch anzulegen. Die festgesetzten Laubbäume sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

3.13 Pflanzbindung / Pflanzgebot
(§ 9 (1) Nr.25 a BBauG u. 25 b BBauG)

Pro Grundstück ist mindestens ein hochwachsender Laubbaum anzupflanzen, bzw. ein bereits vorhandener Baum zu erhalten. Die bestehenden Bepflanzungen auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind zu erhalten.

3.2 LEGENDE ZUR GRÜNORDNUNG

Pfg — Pflanzgebot auf öffentlicher Fläche mit Einzelbäumen
(§ 9 (1) Nr.25 a BBauG)

V — Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage
(§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

Pfg — Pflanzgebot auf privater Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr.25 a BBauG)

4. H I N W E I S

4.1 Emissionen

Mit Emissionen von dem im Süden gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb muss gerechnet werden.

4.2 Befestigung von Hofflächen und Standflächen für Personenwagen

Mit Rücksicht auf die Belastung der Vorfluter und der Kläranlage sollten diese Flächen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden (z.B. Rasengittersteine) und möglichst nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

L E G E N D E

zum Bebauungsplan " KALBSWIESEN "

MD/e — Bauland, Dorfgebiet (eingeschränkt)
(§ 9 (1) BBauG u. § 5 BauNVO) i.V.mit § 1 (4) BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)

[II] (I+D) — 1 Vollgeschoß und ein anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß als Höchstgrenze

II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO) Höchstgrenze

z.B. (0,5) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
(§ 20 BauNVO) Höchstgrenze

Bauweise
(§ 9 (1) Nr.2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)

△ — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

Stellung der baul. Anlagen / Firstrichtung der Gebäude
(§ 9 (1) Nr.2 BBauG) (§ 111 (1) Nr.1 LBO)

⟷ — Gebäudelängsachsen bzw. bei Satteldächern die Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

Dachformen / Dachneigung (Wohngebäude)
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

SD 30 - 35° — Satteldach
WD 25 - 30° — Walmdach

NUTZUNGSSCHABLONE
(FÜLLSCHEMA)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

Fahrbahnen

Gehwege

P — Öffentliche Parkplätze

Landwirtschaftlicher Weg

Anschlußbeschränkung
Zu- und Ausfahrtsverbot
(§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

Begrenzungslinie mit Zu-u. Ausfahrtsverbot

z.B. (245,50) — festzusetzende Höhen der Verkehrsfläche

z.B. 245,50 — Geländehöhen

Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

Bösch.oben / Bösch.unten — Böschungsfläche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt.

Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

Umspannungsstation

Projektierte Grundstücksgrenze

z.B. (3) — Vorläufige Nummer der neuen Flurstücke

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BBauG)

V E R F A H R E N S V E R M E R K E :

Als Entwurf	gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom ....
Als Satzung	gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am .... Niederschrift Nr. ....
Genehmigt	gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Karlsruhe vom ....
Öffentl. ausgelegt	gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab ....
In Kraft getreten	gemäß § 12 BBauG am .... lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ......
Zur Urkunde	Bürgermeisteramt Oberderdingen

....

Bürgermeister

Landkreis Karlsruhe
Gemeinde Oberderdingen
Ortsteil Großvillars

Anl.1

BRA

BEBAUUNGSPLAN „KALBSWIESEN"

Städtebaulicher Entwurf :

ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER
Vermessung - Bauleitplanung

Bebauungsplan ausgearbeitet :
Bietigheim / Biss., 16.6.1981
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken, Bürgerbeteiligung u. Gemeinderatsbeschluß vom 16.10.1981 (s.Ziff.13 Begründ.)
Bietigheim / Biss., 16.10.1981
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Anlagen
Anlage 1 Lageplan m. Textteil u. Legende
Anlage 2 Begründung z.Beb.Pl.Entwurf