



LEGENDE	
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "GROSSER GÄNSBERG, 2. BA/Reihenhäuser am Burgunderweg" - Teil 1 -	
KREIS KARLSRUHE GEMEINDE OBERDERDINGEN ORTSTEIL OBERDERDINGEN	
T E X T T E I L	
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "GROSSER GÄNSBERG, 2. BA/Reihenhäuser am Burgunderweg" - Teil 1 -	
A) RECHTSGRUNDLAGEN	
1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),	
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),	
3. die Planzeilenverordnung 1990 (PlanZV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521),	
B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften setzen die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB und § 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.	
Dies gilt insbesondere für die entsprechenden Festsetzungen des seit dem 25.07.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Großer Gänsberg II" in diesem Geltungsbereich.	
C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:	
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 BAULICHE NUTZUNG	
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
1.1.1 Art der baulichen Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	
§ 4 BauNVO	
Zulässig sind:	
Nr. 1 Wohngebäude,	
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,	
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.	
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:	
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,	
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,	
Nr. 5 Tankstellen.	
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)	
§§ 16 - 21 a BauNVO	
Grundflächenzahl, (GRZ)	
Geschossflächenzahl (GFZ)	
- jeweils nach Eintrag im Lageplan -	
1.1.3 Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstgrenze)	
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 u. § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO	
- nach Eintrag im Lageplan -	
Die Gebäudehöhen werden entsprechend Ziff. 2.1.3 begrenzt.	
1.2 BAUWEISE	
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO	
- nach Eintrag im Lageplan -	
1.2.1 Offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.	
1.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.	
1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
Die Stellung der baulichen Anlagen ist nur parallel zu den im Lageplan dargestellten Hauptflurstichrichtungen festzulegen.	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 7 BauGB	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
maximale Grundflächenzahl (GRZ)	
maximale Geschossflächenzahl (GFZ)	
maximale Zahl der Vollgeschosse (Z)	
BAUWEISE	
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	
DACHFORM	
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
geneigtes Dach	
Pultdach	
Dachneigung in Altgrad	
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
Hauptflurstichrichtung	
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
Baugrenzen	
NEBENANLAGEN	
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	
überdachte Stellplätze mit Zufahrt	
Stellplätze nicht überdacht	
z.B. TH = 5,90m	
maximale Traufhöhe (s. Textteil Ziff. 2.1.3)	
z.B. FH = 9,70m	
maximale Gebäudehöhe (s. Textteil Ziff. 2.1.3)	
Leitungsrecht zugunsten der Ver- oder Entsorgungsträger	
PFLANZGEBOT	
§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
Hochstämmige Obst- und Laubbäume (Pfb 2)	
PFLANZBINDUNG	
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
Flächenhafte Pflanzbindung (Pfb 2)	
Bestehende Grundstücksgrenze	
Projektierte Grundstücksgrenze	
Nutzungsschablone (Füßschema)	
Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	
Geschossflächenzahl	
Bauweise	
Dachform und -neigung	
max. Traufhöhe	
max. Gebäudehöhe	

1.5 NEBENANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO
1.5.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze	sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den im Lageplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.
1.5.2 Stellplätze (nicht überdacht)	sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen zulässig.
1.6 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (Betonfuß)	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
	Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten). Das Hineinragen dieser Stützwerke in das Privatgrundstück ist zu dulden.
1.7 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 9 Abs. 2 BauGB
	Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist im Lageplan in m über NN festgelegt. Die im Lageplan eingetragene Höhe bindet nur nach oben, nach unten (niedriger) kann abgewichen werden. Vergleiche Ziff. 2.1.3
1.8 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträgers zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	§ 74 Abs. 7 LBO
2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
	- nach Eintrag im Lageplan -
2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad	a) Wohngebäude: geneigtes Dach (gD) oder Pultdach (PD) 15° - 17°
	Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 17° sind auch in Kombination mit einem Flachdach von 0° - 5° an der rückwärtigen Seite des Gebäudes zulässig. Der Flachdachteil muß mindestens 1,8 m ab Hausgrund breit sein und über die ganze Gebäudelänge gehen. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.
	b) Einfache Stellplatzüberdachungen
	sind in Form von überdachten Pergolen oder als Rankgerüste in Holzbauweise zugelassen. Bei den senkrecht zum Burgunderweg angeordneten Stellplätzen und Carports sind Sichtbeschränkungen, wie undurchsichtige Seitenwände oder nicht überblickbare Bepflanzungen, nicht zugelassen.
2.1.2 Dachdeckung	Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen Farblönen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig.
2.1.3 Gebäudehöhen (Höchstgrenze)	§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO
	a) Traufhöhen (TH) - nach Eintrag im Lageplan -
	Gemessen von der im Lageplan festgesetzten maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit Oberkante Dachhaut bei Wohngebäuden mit Z = II max. 5,90 m
	b) Gebäudehöhen (GBH) - nach Eintrag im Lageplan -
	Gemessen von der im Lageplan festgesetzten maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des höchsten Gebäudepunktes bei Wohngebäuden mit Z = II max. 9,70 m
2.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN	§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
2.2.1 Einfriedigungen	Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen nur bis maximal 0,3 m Höhe über der Verkehrsfläche zulässig. Tote Einfriedigungen in größerer Höhe sind nur in einem Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Fläche zulässig und durch Bepflanzung zu verdecken. Lebende Einfriedigungen sind bis maximal 1,0 m Höhe über Gelände zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie im ausgewachsenen Zustand das Lichtprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen. Es sind nur heimische, landschaftsgerechte Gehölze zulässig.

2.2.2 Sichtschutzeinrichtungen	Ausnahme: Sichtschutzwände in Holz zur Abschirmung der Wohngartentflächen zulässig.
2.2.2.1 Sichtschutz als Einfriedigung gegen die öffentlichen Flächen max. Höhe 1,80 m üB. Oberkante angrenzende Verk. Fläche	Abstand zur öffentlichen Fläche mind. 0,50 m
2.2.2.2 Sichtschutzeinrichtungen	sind bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis max. 3,00 m über die Gebäudefront hinaus bis zu einer Höhe von 2,00 m ab Oberkante genehmigter Erdgeschoßfußbodenhöhe des betreffenden Gebäudes zulässig. Sie sind in Holz, verputztem Mauerwerk oder als Laubhecke auszuführen.
2.2.3 Müllbehälterstandplätze	Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.
2.2.4 Flächen für PKW-Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten	Ortbelton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.
2.3 AUSSENANTENNEN	§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO
	Außenantennen, hierzu zählen auch Parabolantennen, sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.
2.4 STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN	§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO
	Die notwendige Anzahl der Stellplätze pro Wohnung wird mit 1,5 festgelegt. Die Nachkommastellen sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Pro Einfamilienhaus bzw. pro Doppelhaushälfte sind mind. 2 Stellplätze zu erstellen.
2.5 GARAGEN OHNE AUSREICHENDEN STAUHAUPT	§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LBO
	sind mit funktionsgerechten Öffnungsanlagen auszustatten.
3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
3.1 PFLANZGEBOTE	Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
3.1.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume (Pfb 2)	Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume oder auch hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
3.1.2 Pflanzgebot je Baugrundstück	Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
3.2 PFLANZBINDUNG	Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Flächenhafte Pflanzbindung (Pfb 2)
	Der Bestand der im Lageplan eingetragenen Pflanzflächen ist zu erhalten.
4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	§ 9 Abs. 6 BauGB
4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG	Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten 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.
4.2 BODENDENKMALE	Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
4.3 BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND ALTLASTEN	Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.
	Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Realisierung der Planungen Altlastabtragungen angetroffen werden, so ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Karlsruhe sofort zu verständigen.
4.4 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN	Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen, die zu dulden sind.

VERFAHRENSVERMERKE	
1. Antrag des Vorhabenträgers	gemäß § 12 Abs. 2 BauGB am 17.11.99
2. Verpflichtungserklärung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens	Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB am 01.10.99 bis 23.07.2001
3. Aufstellungsbescheid	gemäß § 12 Abs. 2 und § 2 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 16.03.1999
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	im Amtsblatt Nr. 25/1999 am 25.06.1999
5. Bürgerbeteiligung	gemäß § 3 BauGB erfolgte vom 28.06.1999 an durch Auslegen
6. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange	gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 25.06.1999
7. Auslegungsbescheid	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Gemeinderatsbescheid am 27.07.1999
8. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 32/99 am 22.08.1999
9. Satzungsbescheid	gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 19.10.1999
Ausgefertigt	
Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluß vom 13.10.99 zum Ausdruck kommt, überein.	
Oberderdingen, den 22.10.99	
Der Bürgermeister	
Bietinger	
11. Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 42/99 am 22.10.99
12. In Kraft getreten	am 22.10.99
Zur Beurkundung	
Oberderdingen, den 23.12.99	
Bürgermeister	
Bietinger	
KREIS KARLSRUHE	
GEMEINDE OBERDERDINGEN	
ORTSTEIL OBERDERDINGEN	
ANLAGE 3	
VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN	
"GROSSER GÄNSBERG 2.BA/ Reihenhäuser am Burgunderweg"	
- Teil 1 -	
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt: Bietheim-Bissingen, den 10.08.1999	
INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER BERATENDER INGENIEUR FÜR BAU- UND VERMESSUNGSWESEN, GRÜN- UND STADTPLANUNG TANNENBERGSTRASSE 43 74321 BIETHEIM-BISSINGEN	
Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet: Bietheim-Bissingen, den 10.08.1999	
INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER	