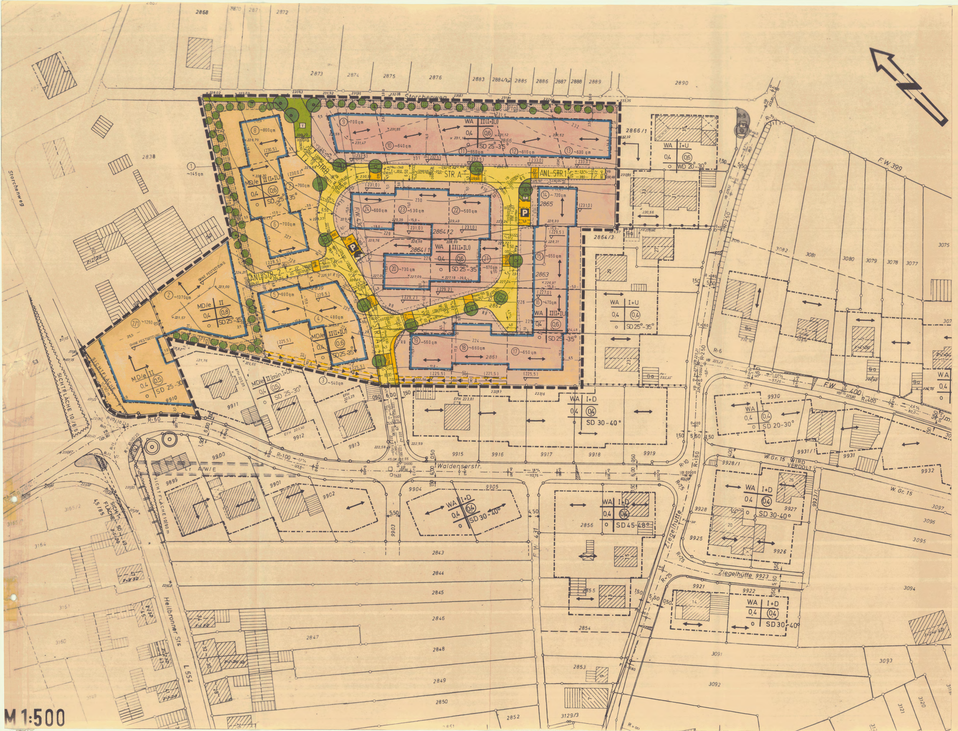


LANDKREIS KARLSRUHE
GEMEINDE OBERDORF
ORTSTEIL GROSSVILLARS

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALTES HAUS"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. BB 3,9 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (GBl. I, S. 2191),
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom15.9.1977,
3. § 73 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 28.11.1983 (GBL. Nr. 770),
4. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg Nachtrag v. 21.10.1987.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und baurechtsungesetzlichen Festsetzungen sowie örtliche baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planeinschreibung wird folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.101 Art der baulichen Nutzung
§§ 1 – 15 BauNVO
= nach Planeinschrieb =

a) Allgemeines Wohngebiet
(WA) § 4 BauNVO

b) Dorfgebiet – eingeschränkt –
Anl. z. § 9 (1) BauNVO
alle störende Tierhaltung (Intensivhaltung) soweit die Einstellung von Großtiervieh ist nicht zulässig.

1.102 Maß der baulichen Nutzung
§§ 16 – 21 a BauNVO
= nach Planeinschrieb =

1.103 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
§ 18 BauNVO u. § 2 LBO
= nach Planeinschrieb =

1.2 BAUWEISE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in V., mit § 22 BauNVO

1.201 Offene Bauweise.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Wohngebäude / Hauptgebäude
Gebäudelängen-Angaben parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

1.4 GESCHOSSZAHL

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die im Lageplan eingetragenen Geschoßzahlen sind von jeder stattfindenden Erdaushub, Auffüllung, Bearbeitung und Einfriedigung freizuhalten. Stehenbleibend ist eine Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante.

1.5 ANSCHLUSSE (EINMÜNDUNG (Einm.-u. Ausfahrtsverbot)
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Gemeinde den im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Straße zulässig.

1.6 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.7 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(Böschungen)
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

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

1.8 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (Trenst.-Station)
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

1.9 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
zugunsten der Gemeinde Oberdorfingen bzw.des Versorgungsträgers zur Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen.

2. BAUGRUNDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 PASSIVE BEKÄMPFUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 79 (1) Nr. 1 LBO

2.11 Dachform
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
Wohngebäude : nach Eintrag im Lageplan
Garagen : Satteldach bzw. im Wohngebäude einbezogen mit Flachdach

2.12 Dachneigung (Altgrad)
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
Wohngebäude : 25 – 35°
Garagen : SD 25 – 35° soweit nichts ins Wohngebäude einbezogen.
FD 0°

2.13 Dacheindeckung
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
zur Dacheindeckung sind nur ortsübliche Materialien in rotoin bis rotbraunen Farbtönen zulässig, nicht jedoch reflektierende Material (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Dachfächenfenstern).

2.14 Gebäudehöhen der Wohngebäude (Höhenfestsetzung)
§ 73 (3) Nr. 1 LBO

2.141 Traufhöhe
gemessen von der festgesetzten max. Erdgeschoß – fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt Hauptgrund mit Eisenbeton Dachhaut.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist nach unten vorstehend ohne Änderung der Traufhöhe.

Z II (I+I) = 6,50 m
Z II = 9,00 m

2.142 Firsthöhe (max. Höhe)
gemessen von der festgesetzten max. Erdgeschoß – fußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First

Z II (I+I) = 9,00 m
Z II = 10,00 m



2.15 Firstrichtung bei Satteldach, -versetzten Satteldach und Walmdach
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

2.16 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) – Höchstgrenze
§ 73 (1) Nr. 1 LBO – nach Eintrag im Lageplan –
Die im Lageplan eingetragene Höhe bindet nur nach oben, nach unten (niederer) kann abgewichen werden.

2.17 Dachaufbauten / Dacheinschnitte
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Länge 40% der Gebäudelänge nicht überschreitet. Der Dachvorsprung sollte max. 1,40 m betragen, ihre Höhe gemessen am Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut max. 1,20 m.
Der Abstand der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte von der Giebelwand muß mindt. 2,00 m messen.



2.18 Talseite freiliegende Untergeschosse
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
Die Gebäude mit einem talseits freiliegenden Untergeschoß (bis Oberkante Untergeschoßdecke) sind gegenüber dem Endgewächt ferlich dunkel abzusetzen.

2.19 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN
§ 73 (1) Nr. 3 u. Nr. 5 LBO

2.21 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen
Einfang den öffentlichen Flächen sind tote Ein – friedigungen nur bis max. 1,00 m zulässig.
Zum Nachbarweg ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

2.22 Stützmauern
ergeben sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen Höhenunterschiede, zwischen den natürlichen Gelände- und der Verkehrsanlage größer als 1,00 m, so sind Abstützungen bis 1,00 m Höhe in Naturstein oder Hohlsteinsteinen zulässig.

2.23 Einfriedigungen der privaten Grenzen
Einfang den N-chbargrenzen sind tote Einfriedigungen aus :
a) Holz oder Metall bis max. 1,20 m Höhe und
b) Mauern bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

2.24 Pflanzen für Böschungen und Hinterlehnen
Gitterstein und Asphalt sind als Oberflächenbefestigung nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B.: (Rasengittersteine, Schottersteinen in Sand verlegt).

2.3 AUSSENANTENNEN
§ 73 (1) Nr. 3 LBO
Je Gebäude ist max. eine Außenantenne zulässig.

2.4 VER-/ORGUNGSLEITUNGEN
§ 73 (1) Nr. 4 LBO
Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungs – leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. GRÜNGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Pflanzgebot
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Die angegebenen Pflanzen sind mit mit heimischen Gehölzen wie Hartriegel, Haselnuss, Feldahorn, Schneeball, Liguster, Hainbirnen zu bepflanzen.
Bepflanzungsdichte : (§§ 1 BauGB u. 9 BauNVO

3.2 Pflanzerhaltung
Im Zuge der im Lageplan angegebenen Standorte sind einheimische standortgerechte Laub – bäume, auch Obstbäume (Hochstämme) anzupflanzen.
Pflanzabstände : (§§ 1 (2) u. 9 (1) 25 a BauGB u. § 10 (1) LBO.

3.3 Verkehrsgrünflächen
Verkehrsgrünflächen und Uferböschungen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern zu bepflanzende Flächen anzulegen. Ihre Anlage einer Naturwiese ausbilden. Der Vegetationstyp ist standortabhängig.

3.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke
Die Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze entsprechend den Forderungen § 10 der LBO gärtnerisch anzulegen und zuunterhalten.

3.5 Außenwerbung durch Reklameschilder
Gängen / Trennfarm, Illusion
Preisschilder, Verkaufs- und Transfer-Stationen sind mit Reklameschilder zu begründen.
Mögliche Reklameschilder :
zum Beispiel :
Hebera helix (Efeu) Efeu
(Efeugewächs aufrecht) Kriechstrauch
Pantheraceae quinquefolia Wilder Wein
(Wilder spitzer Weinstock) Clematis
Hietenranken od. Spalierobst

3.6 Flächenhafte Grundstücksbefestigung (Stellplätzen)
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.7 Vorhartflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

3.8 Fahrbahnen

3.9 Gehwege

3.10 Öffentliche Parkflächen

3.11 Wohnwelle
(Straße ohne Trennung der Verkehrsarten)

3.12 Straßenbegrenzungslinie mit Zu- und Ausfahrts – verbot

3.13 Festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen

3.14 Gebäudehöhen

3.15 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH max.)

3.16 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

3.17 Abwasserleitungen

LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN " ALTES HAUS "

WA — Reines Wohngebiet
§ 9 (1) BauGB u. § 4 BauNVO

MD/ë — Dorfgebiet, Dorfgebiet eingeschränkt
§ 9 (1) BauGB u. § 5 BauNVO

II (I+I) — Zahl der Vollgeschosse
§ 18 BauNVO in V., mit § 2 LBC
I = 1 Vollgeschoß u.I abrechenbares Vollgeschoß im Steilgeschoß
II = 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

o.B., (u) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
§ 20 BauNVO Höchstgrenze

0 — Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in V., mit § 22 BauNVO

— Offene Bauweise
§ 22 (2) BauNVO

SD — Dachformen
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
Satteldach, -versetztes Satteldach

o.B. 25 – 35° — Dachneigung (Wohngebäude) Altgrad
§ 73 (1) Nr. 1 LBO

— Stellung der Gebäude
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 73 (1) Nr. 1 LBO
Gebäudestellungsachsen bzw. Firstrichtung zwingend, parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

— Traufhöhe
§ 22 (2) BauNVO

— Firstgebundene Grundflächenfläche (Stehflächen)
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

— Vorhartflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

P — Fahrbahnen

— Gehwege

P — Öffentliche Parkflächen

— Wohnwelle
(Straße ohne Trennung der Verkehrsarten)

— Straßenbegrenzungslinie mit Zu- und Ausfahrts – verbot

o.B., (229,12) — Festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen

o.B., (228,160) — Gebäudehöhen

o.B., (227,5) — Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH max.)

— Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
§ 9 (1) Nr.21 BauGB

— Abwasserleitungen

— Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
Umspannungsstation

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

— Fläche für Aufschüttungen u. Abgrabungen
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Böschungsfläche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart – und
§ 16 (4) BauNVO

— Pflanzgebot
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

— Gehölzstreifen (9,10)

— Einzelbäume auf öffentlicher Fläche (9,10)

— Projektierte Grundstücksgrenze

— Vorhandene Nummer der neuen Flurstücke

NUTZUNGSSCHABLONE

(Fließschema)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Voll – geschoss
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform / Dachneigung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 (7) BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß — gem. § 2 (1) BauGB durch GR am 11.07.1984
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses — im Mitteilungsblatt am 11.09.1987
3. Bürgerbeteiligung — gem. § 3 (1) BauGB ortsüblich am .....
4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange — gem. § 4 BauGB am .....
5. Auslegungsbeschluß — gem. § 9 (2) BauGB durch GR am .....
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Teilgenehmigung — gem. § 9 (3) BauGB im Mitteilungsblatt am .....
7. Satzungsbeschluß — gem. § 10 BauGB durch GR am .....
8. Genehmigung — gem. § 11 BauGB durch LRA Karlsruhe am .....
9. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung — gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am .....
10. In Kraft getreten — Zur Rechtskraftung Eisenbahnlagen, am .....

Bürgermeisteramt

Ausgefertigt
Es bestätigen u. zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Dem Gesetz/Vor- am 12.04.1988 zum Landesrecht kommen.

Oberdorfingen, am 14.04.88
Bürgermeister

Landkreis Karlsruhe — Anl 1
Gemeinde Oberdorfingen
Ortsteil Grossvillars

BEBAUUNGSPLAN „ALTES HAUS"

Gläubebeutiger Entwurf : IND.;BORO A. RAUSCHNABER

Bebauungsplan ausgearbeitet : IND.;BORO A. RAUSCHNABER
Stettgarm-Riss., 07.05.1987

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken und Gemeinderat vom 11.11.1987 (§ 13 Satz 1 Ziffer 1 Bebauungsplan-Änd.-Verf.) IND.;BORO A. RAUSCHNABER

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken und Gemeinderat vom 10.03.1988 (§ 13 Satz 1 Ziffer 1 Bebauungsplan-Änd.-Verf.) IND.;BORO A. RAUSCHNABER

Alfred Rauschnaber
Dipl.-Ing. (FH)
Architekt + Stadtplaner
Freier Architekt
Mitglied der Architektenkammer
Württemberg-Nr. 12 999

Anlagen
Anlage 1 — Lageplan m.;Textteil u. Legende
Anlage 2 — Begründung z.Bebauungsplanvorentwurf
Anlage 3 — Längenschnitte
Anlage 4 — Querprofile