

T E X T T E I L

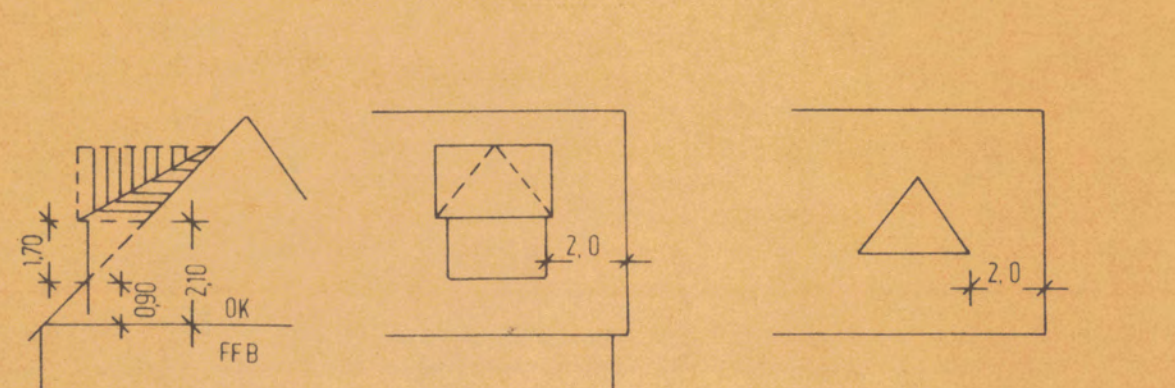
ZUM BEBAUUNGSPLAN "GROSSER GÄNSBERG II"

A)	RECHTSGRUNDLAGEN <div> <div>1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl.I.S.1093), Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S.889, 1122), Art. 11 § 8 Zweites Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14.07.1992 (BGBl.I.S.1257), Art. 12 des Gesetzes zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl.I.S.50), Art. 1 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466), Art. 6 Abs. 29 Eisenbahnneuordnungsgesetz vom 27.12.1993 (BGBl.I.S.2378), Art. 2 Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl.I.S. 766) und Art. 2 Magnetschwebebahnplanungs-gesetz vom 23.11.1994 (BGBl.I.S.3486),</div> <div>2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S.885, 1124) und zuletzt ge-ändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466),</div> <div>3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58),</div> <div>4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL.S.617),</div> <div>5. das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl.I.S.889), gändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl.I.S.205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466),</div> <div>6. das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 29.03.1995 (GBL.S.385).</div> </div>
B)	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH <div> Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupoli-zeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben. </div>
C)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN <div> In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt: </div>
1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN <div> § 9 (1) BauGB </div>
1.1	BAULICHE NUTZUNG <div> § 9 (1) Nr. 1 BauGB </div>
1.1.1	Art der baulichen Nutzung <div> § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO <p>Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO</p> <p>Zulässig sind:</p> <p>Nr. 1 Wohngebäude,</p> <p>Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</p> <p>Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.</p> <p>Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:</p> <p>Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</p> <p>Nr. 4 Gartenbaubetriebe</p> <p>Nr. 5 Tankstellen</p> </div>
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze) <div> §§ 16 - 21 a BauNVO <div> a) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ). Diese Angaben sind im Lageplan eingetragen. <div> Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO). </div> </div> <div> b) Geschoßfläche von Garagen und Stellplätzen im Erd-geschoß eines Gebäudes <div> Stellplätze und Garagen im Erdgeschoß der Gebäude bleiben gem. § 21 a (4) 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt. </div> </div> </div>

1.6	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN <div> § 9 (1) Nr. 6 BauGB <p>Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird auf den im Lageplan besonders gekennzeichneten Plätzen entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs pro Wohngebäude bzw. pro Doppelhaushälfte die Zahl der max. zulässigen Wohnein-heiten (WE) festgesetzt.</p> </div>
	<div> <div>Einzelhaus</div> <div>Doppelhaushälfte</div> <div>Z = I max. 2 WE</div> <div>Z = I max. 2 WE</div> </div>
1.7	VERKEHRSFLÄCHEN <div> § 9 (1) Nr. 11 BauGB <p>- nach Eintrag im Lageplan -</p> </div>
1.7.1	Mischverkehrsfläche
1.7.2	Parkflächen für Fahrzeuge
1.7.3	Verkehrsgrünflächen
1.7.4	Ein- und Ausfahrtsverbot <div> In den angegebenen Abschnitten sind keine Ein- und Aus-fahrten zu den angrenzenden Flächen zulässig. </div>
1.8	VERSORGUNGSFLÄCHEN <div> § 9 (1) Nr. 12 BauGB <p>- nach Eintrag im Lageplan -</p> <p>Umspannstation</p> </div>
1.9	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN <div> § 9 (1) Nr. 15 BauGB <p>- nach Eintrag im Lageplan -</p> </div>
1.9.1	Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandgestaltung (mit Pflanzgebot)
1.9.2	Private Grünfläche (mit Pflanzgebot)
1.10	MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN <div> § 9 (1) Nr. 21 BauGB <p>Zugunsten der Gemeinde Oberderdingen zur Führung einer bestehenden unterirdischen Abwasserleitung auf Flst. 9198/2 entlang der östlichen Geltungs-bereichsgrenze bzw. zugunsten des Versorgungsträgers EVS zur Führung einer unterirdischen, elektrischen Leitung entlang der Ostgrenze der Flst. 9180/2 u.9192.</p> </div>
1.11	ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (Betonfuß) <div> § 9 (1) Nr. 26 BauGB <p>Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an Öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücks-grenze in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten). Das Hineinragen dieser Stützbauwerke in das Privatgrundstück ist zu dulden.</p> </div>
1.12	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND <div> § 9 (1) Nr. 26 BauGB <p>Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrs-anlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet. Bei Höhenunterschieden von mehr als 2,0 m sind Mauern bis 1,0 m über der Verkehrs-fläche zulässig. Werden sie vom Anlieger gewünscht, so sind sie auf dessen Fläche und auf dessen Kosten anzulegen.</p> </div>
1.13	HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN <div> § 9 (2) BauGB <p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EPH) der Gebäude ist im Lage-plan in m über NN festgelegt. Die im Lageplan eingetragene Höhe bindet nur nach oben, nach unten (niederer) kann abge-wichen werden. Vergleiche Ziff. 2.1.6.</p> </div>
2.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN <div> § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO </div>
2.1	ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN <div> § 74 (1) Nr. 1 LBO </div>
2.1.1	Dachform und Dachneigung (Altgrad) <div> a) Wohngebäude: Satteldach 30° - 40° </div>
	<div> b) Freistehende Nebengebäude/Garagen <div> Satteldach 20° - 40° </div> </div>
	<div> c) Garagen an das Wohngebäude angebaut oder in dieses einbezogen: <div> Dachneigung des Wohngebäudes </div> </div>
	<div> d) Flachdachgaragen <div> sind als Ausnahme zu b) und c) nur dann zulässig, wenn die Dachfläche bei einer Substratschicht von mind. 8 cm extensiv begrünt wird, bzw. mit Erde überdeckt und begrünt wird. </div> </div>
	<div> e) Einfache Stellplatzüberdachungen <div> sind in Form von überdachten Pergolen oder als Rankge-rüste in Holzbauweise zugelassen. </div> </div>
2.1.2	Dachdeckung <div> Zur Dachdeckung sind nur Materialien in rot- bis rot-braunen Farbtönen zugelassen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen: Solarenergieanlagen, wenn sie mit der übrigen Dachfläche eine gemeinsame Ebene bilden. </div>

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig,wenn ihre Gesamtlänge 40% der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzel-länge darf max. 2,40 m, ihre Höhe,gemessen bis zum Schnitt-punkt Vorderkante Dachhaut, max. 1,70 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mind. 2,00 m messen.



2.1.4 Dachausschnitte

Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zu-lässig.

2.1.5 Firstrichtungen

- nach Eintrag im Lageplan -

Parallel zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirst-richtungen (siehe auch Legende).

2.1.6 Gebäudehöhen (Höchstgrenze)

§ 74 (1) Nr. 1 LBO i.V. m.§ 18 (1) BauNVO

a) Traufhöhen (TH)

Gemessen von der festgesetzten maximalen Erdgeschoßfuß-bodenhöhe (EPH; siehe Ziff. 1.13 des Textteils) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit Oberkante Dachhaut bei

Wohngebäuden - nach Eintrag im Lageplan -

Z = I max. 3,20 m (Südl. Bereich des Plangebiets)  
Z = I max. 3,80 m (alle übrigen Gebäude)

Untergeordneten Nebenanlagen

Z = I max. 2,00 m über dem im Mittel festgelegten Gelände

Anmerkung:

Die max. Traufhöhe muss auf mind. 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.

b) Firsthöhen (FH)

Gemessen von der festgesetzten maximalen Erdgeschoß-fußbodenhöhe (EPH) bis OK First bei Wohngebäuden - nach Eintrag im Lageplan -

Z = I max. 8,50 m (Südl.Bereich des Plangebietes)  
Z = I max. 9.00 m (alle übrigen Gebäude)

2.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.2.1 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

2.2.11 Lebende Einfriedigungen (Sträucher/Hecken)

Sträucher und Hecken sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Sie sind auch mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdräht zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in aus-gewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen. Es sind nur heimische, landschaftsgerechte Gehölze zulässig.

2.2.12 Tote Einfriedigungen

sind bis max. 0,30 m Höhe bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Straßen- bzw. Gehwegober-kante) auf der Grenze zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zuge-wandte Seite der toten Einfriedigungen einen Abstand von 1,00 m hat und durch Bepflanzung verdeckt wird.

2.2.2 Stützmauern

Ergeben sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen Höhen-unterschiede zwischen dem natürlichen Gelände und der Verkehrsanlage größer als 2,00 m, so sind Abstützungen max. 1,50 m über Verkehrsflächenoberkante in Naturstein, als Holzpalisaden sowie in verputztem oder mit Naturstein verkleidetem Betonmauerwerk zulässig. Der restliche Höhenunterschied ist abzuböschen.

2.2.3 Sichtschutzeinrichtungen

2.2.31 Sichtschutz als Einfriedigung gegen die öffentlichen Flächen

max. Höhe 1,80 m üb.Oberkante angrenzende Verk.Fläche

Ausnahmeweise sind Sichtschutzwände in Holz zur Abschirmung der Wohngartenflächen zulässig. Abstand zur öffentlichen Fläche mind. 0,50 m.

2.2.32 Sichtschutzeinrichtungen

sind bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis max. 3,00 m über die Gebäudefront hinaus bis zu einer Höhe von 2,00 m ab Oberkante genehmigter Erdgeschoßfuß-bodenhöhe des betreffenden Gebäudes zulässig. Sie sind in Holz, verputztem Mauerwerk oder als Laubhecke auszuführen.

2.2.4 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sicht-blenden 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.

2.2.5 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten, Fußwege und Parkplätze

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein (z.B. Rasengitter, Schotterrassen, Pflaster in Splitt, Sand verlegt).

2.3 AUSSENANTENNEN

§ 74 (1) Nr. 4 LBO

Außenantennen sind unzulässig,sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.

2.4 VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

§ 74 (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. Bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sind mind. 2 Stellplätze zu erstellen.

2.6 GARAGEN OHNE AUSREICHENDEN STAURAUM

§ 74 (2) Nr. 5 LBO

sind mit funkgesteuerten Öffnungsanlagen auszustatten.