



LANDKREIS KARLSRUHE
GEMEINDE OBERDERDINGEN
ORTSTEIL FLEHINGEN

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "ALTER SPORTPLATZ"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. § 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung v.6.7.1979.

2. § 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 15.9.1977.

3. § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Würt. v.6.4.1964 in der Neufassung vom 20.8.1975 und der Änderung v.21.6.1977 und vom 12.2.1980.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehende planungs- und baurechtlichen 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)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BaunVO in V. mit § 4 BaunVO)

nicht zulässig sind:
§ 4 (3) BaunVO
Ziff. 4 Gartenbaubetriebe
Ziff. 5 Tankstellen

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

Z I GRZ 0,4 GFZ 0,5
Z II (Hd) GRZ 0,4 GFZ 0,6

c) Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) nach Eintrag im Lageplan
(§ 18 BaunVO i.V. mit § 2 LBO)

I 1 Vollgeschos
II (Hd) = ein echtes Vollgeschos und ein anrechenbares Vollgeschos im Dachgeschos.

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

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

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

1.31 Wohngebäude
Gebäuelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungspfeilen, bzw. wahlweise parallel zu den eingezeichneten Richtungskreuzen.

1.32 Garagen
Garagen sind so zu placieren, daß sich vor der Garage im Ein-fahrtsbereich ein 5,00 m tiefer Stauraum ergibt.

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

1.5 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)
(§ 9 (1) Nr. 28 BBauG)

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

1.6 FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

Transformatorstation

1.7 SICHTFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

Die im Lageplan angegebenen Sichtflächen sind von jeder sicht-behindernenden Bepflanzung, Bepflanzung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehindernd ist eine Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnkante.

2. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.11 Dachform
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

a) Wohngebäude: nach Eintrag im Lageplan
b) Garagen: Flachdach mit horizontalem Gesimsabschluß bzw. ins Wohngebäude einbezogen.

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

a) Wohngebäude: nach Eintrag im Lageplan
b) Garagen freistehend oder im Grenzabstand: 0 - 10° jedoch horizontaler Gesimsabschluß
c) bei Einhaltung des Grenzabstands höchstzulässige Dachneigung des Wohngebäudes.

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

sind nicht zugelassen

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

bei Satteldächern parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungspfeilen bzw. wahlweise parallel zu den eingezeichneten Richtungskreuzen.

2.15 Gebäudenhöhen (Höchstgrenze)
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

bezogen auf die festgelegte max. Endgeschosfußbodenhöhe bis zum Beginn des Dachraums

Z I = 3,40 m
Z II (Hd) = 3,80 m

2.16 Endgeschosfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

nach Eintrag im Lageplan
Die im Lageplan eingezeichneten Höhen bindet nur nach oben, nach unten (niederen) kann abgewichen werden.

2.17 Aussene von aneinander gebauten Garagen (Grenzbauteil)
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Die äußere Gestaltung der Grenzbauteile ist unter den Bauherren im gegenseitigen Einvernehmen abzustimmen und bei der ersten Planung festzulegen. Nach Herstellung des Einvernehmens muss sich der spätere Bauende dem zuerst Bauenden privatrechtlich auf Einhaltung der festgelegten Gestaltungselemente verpflichten.

2.2 VERSORGSLEITUNGEN
(§ 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 Antenne zulässig.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN
(§ 111 (1) u. Nr. 8 LBO)

2.41 Stützmauern / Sockelmauern entlang Verkehrsanlagen

An Verkehrsanlagen sind Stützmauern / Sockelmauern mit 0,5 m allgemein zulässig. Sofern durch den Ausbau der Erschließungsanlagen Höhenunterschiede über 0,5 m entstehen, sind Stützmauern bis max. 1,0 m zulässig.

2.42 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

2.421 Lebende Einfriedigungen (Sträucher / Hecken)
sind mit innenliegenden Spannweiten und Knüpfweiten zu planen bis max. 1m Höhe zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das Lichttraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

2.422 Tote Einfriedigungen
Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen bis max. 1,0 m Höhe nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandten Seite der toten Einfriedigung einen Abstand von 1,0 m hat und durch Bepflanzung verdeckelt wird.

2.43 Einfriedigungen zwischen Privatgrundstücken

Einfriedigungen an den Grenzen zwischen Privatgrundstücken sind von der Verkehrsanlage bis zur vorderen Baugrenze mit max. 1,0 m Höhe sonst mit max. 1,5 m Höhe zulässig.

3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

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

Pro Grundstück ist mindestens ein hochwachsender Baum anzupflanzen und zu unterhalten.

3.2 LEGENDE ZUR GRÜNDORDNUNG

Pflanzgebot
(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

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

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

Einzelbäume

LEGENDE
zum Bab.Pl. "ALTER SPORTPLATZ"

BAULAND, Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 (1) BBauG u. § 4 BaunVO)

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

1 Vollgeschos
1 Vollgeschos und ein anrechenbares Vollgeschos im Dachgeschos

Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BaunVO) Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl (GFZ)
(§ 20 BaunVO) Höchstgrenze

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

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
(§ 23 (3) BaunVO)

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

Gebäuelängsachsen bzw. bei Satteldächern die Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungspfeilen bzw. wahlweise parallel zu den eingezeichneten Richtungskreuzen.

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

z.B. Satteldach 27 - 33°
z.B. Walmdach 21 - 28°

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Fahrbahnen
Gehwege
Öffentliche Parkflächen

Anliegerweg mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Wohnstraße)
festzusetzende Höhen der Verkehrsfläche
Geländehöhen

Fläche für Aufschüttungen u. Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 28 BBauG)

Böschungsfläche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt.

Projektierte Grundstücksgrenze
Vorläufige Nummer der neuen Flurstücke

z.B. ⑤

Bosch oben
Bosch unten

z.B. ⑤

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Karlsruhe vom

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisterrat ab

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am

Zur Urkunde Bürgermeisterrat Oberderdingen

.....
Bürgermeister

Landkreis Karlsruhe
Gemeinde Oberderdingen
Ortsteil Flehingen

Anl. 1
BRA

BEBAUUNGSPLAN
"ALTER SPORTPLATZ"

(ÄNDERUNG EINES TEILS DES VOM 24.5.1967 GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANS "HINTER DER KIRCHE")

Städtebaulicher Entwurf: ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER
Vermessung - Bauleitplanung

Bebauungsplan ausgearbeitet: Blättelheim / Blas., 3.11.1979 / 14.4.1980
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Geländet aufgrund Anregungen u. Bedenken (s. Ziff. 13 Begründ.)
Blättelheim / Blas., 21.4.1981
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Geländet aufgrund Anregungen u. Gemeinderatsbeschlusses vom 18.9.1981 (Ziff. 14 Begründ.)
Blättelheim / Blas., 20.10.1981
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Anlagen
Anlage 1
Anlage 2

Lageplan m. Textteil u. Legende
Begründung z. Bab.Pl. Entwurf