LANDKREIS KARLSRUHE

GEMEINDE OBERDERDINGEN

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN "GROSSER GÄNSBERG I"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2,9 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 BGBL I.S. 2191.
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
3. § 73 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 28.11.1983 GBL. S. 770.
4. Naturschutzgesetz Bad.Württ. NatSchG vom 21.10.1987.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.101 Art der baulichen Nutzung

§§ 1-15 BauNVO

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig
§ 4 (4) BauNVO

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2,4,5,6 (Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (4) BauNVO)

b) Baugrundstücke für Gemeinbedarf

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

b1 - Kindergarten -

b 2 - Schule - u. Schulsportplatz

b 3 - kirchl. Zentrum -

1.102 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 21 a BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

a) Zahl derVollgeschosse

§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO

- nach Eintrag im Lageplan

1.2 BAUWEISE

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

- nach Eintrag im Lageplan -

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.31 Wohngebäude / Hauptgebäude

Gebäudelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen bzw. wahlweise parallel zu den eingetragenen Richtungswinkeln.

1.4 leer

1.5 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Transformatorenstation -

1.6 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Bei Höhenunterschieden größer als 2,0 m sind Mauern bis 1,0 m über der Verkehrsfläche, sofern vom Anlieger gewünscht, auf dessen Fläche und dessen Kosten möglich. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.7 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (Betonfuß)

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

" Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich." (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattplatten.)

1.8 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG (Ein-u.Ausfahrtsverbot)

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte, sind keine Ein- und Ausfahrten zu den angrenzenden Flächen und Wegeflächen zulässig.

1.9 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

zugunsten der Gemeinde Oberderdingen bzw. des Versorgungsträgers zur Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(Baugrundstücke für Gemeinbedarf – ohne Festsetzung)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 73 (1) Nr.1 u. Nr. 7 LBO

2.11 Dachform und Neigung (Altgrad)

2.111 Wohngebäude : Satteldach 30° – 40°

2.112 freistehendes Nebengebäude :
Satteldach 20° – 40°

2.113 Erweiterungsbauten, untergeordnete Bauteile und angebaute Nebengebäude :
geneigtes Dach Mindestneigung 20°

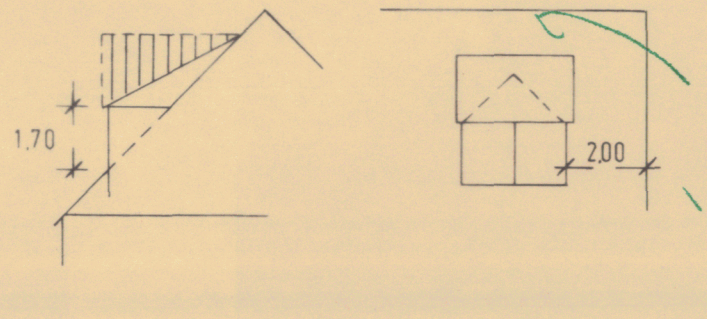
2.114 Ausnahmsweise können bei Nebengebäuden Flachdächer zugelassen werden.

2.12 Dachdeckung

Wohn- und Nebengebäude : Naturrote Ziegel
Ausnahmsweise : Solarenergieanlagen (flächige Verglasungen der Dachhaut)

2.13 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder Satelgaupen zulässig, wenn ihre Länge 40% der Dachlänge nicht überschreitet, ihre Einzellänge sollte max. 2,40 m betragen, ihre Höhe gemessen bis Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut max. 1,70 m.
Der Abstand der Dachaufbauten von der Geibelwand muß mind. 2,00 m messen.



2.14 Dachausschnitte / Dachflächenfenster

Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf nicht mehr als 40% der Gebäudelänge betragen.
Liegende Dachfenster sind bis 0,6 m^2 zulässig. Die Breite darf max. 60 cm betragen.
Rahmen und Verwahrungen sind im Farbton der Dachdeckung zu streichen.

2.15 Gebäudehöhen der Wohngebäude (Höchstgrenze)

§ 73 (1) Nr. 7 LBO

2.151 Traufhöhe

gemessen von der festgesetzten max. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit Oberkante Dachhaut.
– nach Eintrag im Lageplan –

2.16 Firstrichtung bei Satteldach, versetztem Satteldach

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

2.17 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze

§ 73 (1) Nr. 7 LBO
– nach Eintrag im Lageplan –

Die im Lageplan eingetragene Höhe bindet nur nach oben, nach unten (niederer) kann abgewichen werden.

2.18 Talseits freiliegende Untergeschosse

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Bei Gebäuden mit einem talseits freiliegenden Untergeschoß ist das Untergeschoß gegenüber dem Erdgeschoß farblich dunkel abzusetzen.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN

§ 73 (1) Nr.5 LBO

2.21 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

2.211 Lebende Einfriedigungen (Sträucher / Hecken)

sind mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdraht zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.
Es sind nur einheimische, landschaftsgerechte Gehölze zulässig.

2.212 Tote Einfriedigungen

Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen (Einfassungen) bis max. 0,30 m Höhe auf der Grenze zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite der toten Einfriedigung einen Abstand von 1,0 m hat und durch Bepflanzung verdeckt wird.

2.22 Gestaltung der Außenanlagen

2.221 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig, Die Befestigung muß wasserdurchläßig sein, z.B. (Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster in Splitt/Sand verlegt.)

2.3 AUSSENANTENNEN

§ 73 (1) Nr. 3 LBO

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

2.4 VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 73 (1) Nr.4 LBO

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.