

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
In 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 (6) BauNVO)

b) Baugrundstücke für Gemeinbedarf
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB
b1 - Kindergärten
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 der Vollgeschosse

§ 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 Wegflächen 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 30° - 40°

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

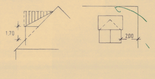
2.114 Ausnahmsweise können bei Nebengebäuden Flachdächer zugelassen werden.

2.12 Dacheckung

Wohn- und Nebengebäude : Naturrote Ziegel
Ausnahmsweise : Solarenergieanlagen (flächige Vergl.saugen der Dachhaut)

2.13 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Schlepp-gauben oder Satteldauben 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 Giebelwand 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 0,8 m² zulässig. Die Breite darf max. 80 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. Erdgeschoß-fußbodenhöhe (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. 1 LBO
- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragene Höhe bindet nur nach oben, nach unten (niedriger) 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.3 LBO

2.21 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen.

2.211 Lebende Einfriedigungen (Sträucher / Hecken)

sind mit unverlegenen Spanndrähten und Knüpfnetz 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 Oberflächen - abschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. (Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster in Split/Sand verlegt.)

2.3 AUSSENANTENNEN

§ 73 (1) Nr. 4 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.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Pflanzbindung

Rechtsgrundlage : §§ 1 (5) u. 9 (1) 25 b BauGB u. § 10 (1) LBO.

3.11 Pflb 1

Erhaltung bestehender Obstbäume u. Gehölze

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Obstbäume und Gehölze sind zu erhalten, bzw. bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3.2 Pflanzgebot

3.21 Pflg 1

Pflanzgebot (auf priv.u. öffentl. Fläche)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen, sind mit Sträuchern und Laubbäumen dicht zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauernd zu unterhalten.
Zum Beispiel :

Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde

Heistern u. Sträuchern Pflanzverband 1,25x1,25 m

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

3.22 Pflg 2

Pflanzgebot - Einzelbäume

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind großkroniger Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind im Umkreis von 3,0 m verändernbar. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dieser Forderung gerecht.

Aesculus Hyocastanum	Rosskastanie
Aesculus Baumannii	Kastanie
Aesculus carnea Briotii	Kastanie
Crategus	Apfeldorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphylla	Sommerlinde

sowie hochstämmige Obstbäume wie Kirsch-, Apfel- und Birnbaum.

3.23 Pflanzgebot

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB u. 25 b BauGB

Pro Grundstück ist mindestens ein hoch - wachsender Baum anzupflanzen , bzw. ein bereits vorhandener Baum zu erhalten.

Anwendung zu 3.21 u. 3.22 u. 3.23

(andere artverwandte Bäume und Sträucher können ebenfalls gepflanzt werden.)

3.24 Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecke, im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden. Der Vegetationstyp ist standortabhängig.

3.25 Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke

Die Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, entsprechend der Forderungen § 13 der LBO gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

3.26 Außenwandbegrünung durch Rankgewächse

3.261 Garagenanlagen

Freistehende Garagenanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Erdüberdeckte Flächen sind zu begrünen.

3.262 Transformatorenstationen

Freistehende Stationen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Versorgungsflächen sind außerdem dicht mit Büschen einzugrünen.

Mögliche Rankgewächse :

zum Beispiel :

Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Tricus spidata	Clematis
Kletterrosen od. Spalierobst	

4. HINWEIS

4.1 Mögliche Immissionen

Durch die Bewirtschaftung, der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können unvermeidliche Immissionen auftreten. (Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Düngung und Lärm.) Außerdem können durch die gewerbliche Nutzung der Grundstücke nördlich der Sternenfelser Str. unvermeidliche Immissionen auftreten.

4.2 Bodendenkmale

" Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden, Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verlängerung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen. "

4.3 Außenwandbegrünung der Wohngebäude

Eine Außenwandbegrünung der Wohngebäude mit Rankpflanzen ist aus Ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen (Ausgleichswirkung) wünschenswert.

4.4 Freihalten von Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4.5 Drän- und Grundwasser

Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.

4.6 Befestigung untergeordneter Wege u. Parkierungsflächen

Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollten möglichst Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten vorgesehen werden.

4.7 Altlasten

Falls bei den Arbeiten Ablagerungen angetroffen werden, ist die untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

5. LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN " GROSSER GÄNSBERG I "

5.1 LEGENDE ZUR GRÜNORDNUNG

Pflb 1 — Pflanzbindung Pflb1 § 9 (1) Nr. 25 a BauGB — Obstbäume / Gehölze

Pflg 1 — Pflanzgebot — Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Pflg 1 — Pflanzgebot auf öffentlicher Fläche (3.21)

Pflg 1 — Pflanzgebot auf priv. Fläche (3.21)

Pflg 2 — Pflanzgebot Einzelbäume auf priv. und öffentl. Fläche (3.22)

Pflanzgebot Einzelbäume als Bestandteil der Verkehrsanlage (3.22)

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

Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB
Schulsportanlagen
Kinderspielplatz öffentlich
Öffentliche Parkanlage

5.2 LEGENDE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGS - RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

WA — Bauland, Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) BauGB u. § 4 BauNVO

Baugrundstücke für Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB
Kindergarten
Kirchl.Gemeindezentrum
Schule

Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO
I Vollgeschoß
II 2 Vollgeschosse

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

z.B. (04) — Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO Höchstgrenze

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

0 — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

SD — Dachformen § 73 (1) Nr.1 LBO
Satteldach / vers. Satteldach

gD — geneigtes Dach (Satteldach, versetztes Satteldach)

z.B. 35-40° — Dachneigung (Wohngebäude) Altgrad § 73 (1) Nr. 1 LBO

z.B. TH=3,80 m — Gebäudehöhe der Wohngebäude (Traufhöhe) § 73 (1) Nr. 7 LBO

Stellung der baul. Anlagen / Firstrichtg. d. Gebäude § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 73 (1) Nr. 1 LBO
Gebäudelängsachsen bzw. die Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

z.B. (204,0) — Erdgeschoßfußbodenhöhe (Höchstgrenze) § 73 (1) Nr. 7 LBO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (z.B. Firstrichtung)

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

Abwasserleitungen

Elektrische Leitungen

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Fahrbahnen

Gehwege

P — Öffentliche Parkflächen

Wohnstraße Straße ohne Trennung der Verkehrsarten

Fußweg

Begrenzungslinie der Verkehrsflächen ohne Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB

(209,50) — festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen

209,50 — Geländehöhen

BÖSCHUNG OBEN / BÖSCHUNG UNTER — Fläche für Aufschüttungen u. Abgrabungen § 9 (1) Nr. 26 BBauG
Böschungsfläche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt

z.B. (8) — Projektierte Grundstücksgrenze
Vorläufige Nummer der neuen Flurstücke

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

NUTZUNGSSCHABLONE (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform/ Dachneigung
Traufhöhe	

Grenze des räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

WA / 04 / 08 / 50 / TH =3,80 m

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß — gem. § 2 (1) BauGB durch GR am 24.11.87
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses — im Mitteilungsblatt am 25.12.87
3. Bürgerbeteiligung — gem. § 3 BauGB erfolgte am 11.1.88 / 12.1.88
4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange — gem. § 4 BauGB am 28.1.88 u. ca.
5. Auslegungsbeschluß — gem. § 3 (1) 1 BauGB durch GR am 21.11.88
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung — gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am 22.12.88 Auslegung v. 21.12.88 bis 20.1.89
7. Satzungsbeschluß — gem. § 10 BauGB durch GR am 13.2.89
8. Genehmigung — gem. § 11 BauGB durch LRA Karlsruhe am 11.5.89
9. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung — gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am 12.05.89 am 8.05.89
10. In Kraft getreten

Zur Beurkundung
Oberderdingen, den 22.05.89
Bürgermeisteramt

Ausgefertigt

Die textlichen u. zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluß vom 13.2.89 zum Ausdruck kommt, überein.
Oberderdingen, den 17.05.89
Bürgermeister

Landkreis Karlsruhe
Gemeinde Oberderdingen — Ant.1

BEBAUUNGSPLAN „GROSSER GÄNSBERG I"

Städtebaulicher Entwurf : ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Bebauungsplan ausgearbeitet : ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER
Bietigheim-Biss., 30.11.1987 — Vermessung, Bau-u.Planung, Tiefbauplanung, Tannenbergstr.43, 7120 Bietigheim-Biss.

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt : ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER
Bietigheim-Biss., 30.11.1987

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschluß v. 12.9.1988 (Ziff.15 Begründung)
Bietigheim-Biss., 12.9.1988
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschluß v. 13.2.1989 (Ziff.16 Begründung)
Bietigheim-Biss., 13.2.1989
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Anlagen
Anlage 1 — Lageplan m. Textteil u. Legende
Anlage 2 — Begründung z. Beb.Pl. Entwurf