

KREIS KARLSRUHE

Anlage 2

GEMEINDE OBERDERDINGEN

ORTSTEIL OBERDERDINGEN

TEXTTEIL ZUM

BEBAUUNGSPLAN

UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„IM TEICH“

Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 28.06.1994/ra



INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN
GRÜN- UND STADTPLANUNG
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN
TELEFON: 07142-9532-0

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 08.10.1996
19.01.1999/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



Ergänzt aufgrund Anregungen und Gemeinde-
ratsbeschluss vom 19.10.1999
Bietigheim-Bissingen, den 19.10.1999/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



Anlagen

Anlage 1 Lageplan und Legende

Anlage 2 Textteil

Anlage 3 Begründung

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 Abs.2 Nr.1-4 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 Geschäfts- und Bürogebäude,

Nr.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.4 sonstige Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO ist die Nutzung nach § 6 Abs.2 Nr. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

Nr.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr. 6-8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.6 Gartenbaubetriebe,

Nr.7 Tankstellen,

Nr.8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs.3 BauNVO, Vergnügungsstätten auch außerhalb der in Abs.2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen, mit der Einschränkung nach § 1 Abs.5 BauNVO.

Nr.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören,

Nr.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr.3 Tankstellen.

Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs.2 Nr.4 sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO:
Nr.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Nr.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke,
Nr.3 Vergnügungsstätten.

- 1.1.3 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

- 1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niederer, kann abgewichen werden.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
- 1.2.3 Vollgeschosse (Z) nach § 20 Abs.1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs.6 LBO
- 1.2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs.2-4 BauNVO als Höchstgrenze
Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.
Gemäß § 21a Abs.4 Nr.3 bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche Die Flächen von Stellplätzen und Garagen im Erdgeschoß unberücksichtigt.
- 1.2.5 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder, wenn diese nicht festgesetzt ist, von einer anderen, von der Baugenehmigungsbehörde festzulegenden EFH bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

II = TH maximal 3,60 m, 4,20 m oder 6,00 m.

Untergeordnete Nebenanlagen sind bis maximal 2,5 m Traufhöhe, gemessen von der im Mittel gemessenen Geländehöhe, zulässig.

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.3.1 offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO

1.3.1 abweichende Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, ohne die Beschränkungen der Gebäudelänge

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze für eingeschossige, gewerblich genutzte Betriebsgebäude bis zu maximal 100 m² ausnahmsweise überschritten werden.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRST- RICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Gebäudelängsachsen und Firstrichtungen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs.5 BauNVO

1.6.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze

Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auf der überbaubaren und außerhalb auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf der übrigen unüberbaubaren Fläche sind sie nur ausnahmsweise zulässig.

1.6.2 Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche, jedoch nur im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

Ausnahmen sind, insbesondere auf den Flurstücken 6328 und 6329, zulässig.

1.6.3 sonstige Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 und Anlagen nach § 14 Abs.2, die zur passiven Energiegewinnung beitragen sind auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Bauhof

Zulässig sind Gebäude und Nebenanlagen, die dem Betrieb des Gemeindebauhofes dienen. Wohnungen für Aufsichtspersonen und Mitarbeiter sind ebenfalls zulässig.

1.8 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.9 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTFLÄCHEN)

§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Höhe ab 0,80 m über Straßenoberkante. Dies gilt auch für abgestellte Fahrzeuge.

1.10 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen um bis zu 15 % über- oder unterschritten werden.

1.10.1 Fahrbahn

1.10.2 Fußweg

1.10.3 Mischverkehrsfläche

1.10.4 Höhenlage der Verkehrsflächen

1.11 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Umspannstation

1.12 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

1.12.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.12.2 Straßenbeleuchtung

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.13 FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.14 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.14.1 öffentliche Grünfläche Lichtmeßplatz

Die Fläche dient als Platz bei der Lichtmeßprozeßion, Veränderungen die diese Funktion beeinträchtigen sind nicht zulässig. Befestigungen mit Schotterrasen oder Rasenpflaster sind zulässig.

1.14.2 öffentliche Grünfläche Wiese

1.14.3 private Grünfläche Wiese

Innerhalb eines zehn Metrer Streifens entlang der Kraich, sind bauliche Anlagen jeder Art, Einfriedigungen, Stellplätze, Zufahrten oder Lagerflächen nicht zulässig.

1.14.4 private Grünfläche Hausgärten

Zulässig sind nur Bepflanzungen und Einfriedigungen. Bauliche Anlagen jeder Art sind nicht zulässig.

1.14.5 private Grünfläche Wiese und Stellplätze

Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigem Belag und mit Bäumen überpflanzt zulässig. Pro acht Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen

1.15 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.15.1 Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträgers. Das Leitungsrecht schließt ein, daß der Versorgungsträger die Trasse mit Fahrzeugen befahren kann.

1.15.2 Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Entsorgungsträgers und der angrenzenden Grundstücke zur Führung einer Abwasserleitung.

1.16 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN,
SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS
ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.1 LBO

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

a) Im Mischgebiet nach Eintrag im Lageplan. Bei Doppelhäusern sind nur 35 ° als Dachneigung zulässig.

b) Im Gewerbegebiet nach Eintrag im Lageplan. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachfläche mit einer Substratschicht von mindestens 0,08 m extensiv begrünt wird.

c) Freistehende Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldach in einer Dachneigung von 20 - 40° zulässig.

d) Einfache Stellplatzüberdachungen sind in Form von Pergolen oder als Rankgerüste in Holzbauweise zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

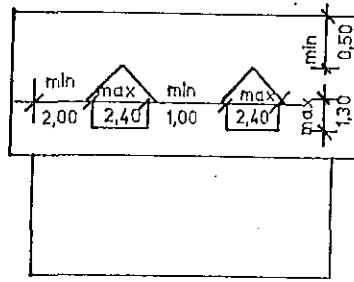
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Dachflächenfenster einzeln bis 0,8 m² und Solarenergieanlagen sind zulässig, Rahmen und Verwahrungen sind im Farbton der Dachdeckung zu streichen.

2.1.3 Dachaufbauten

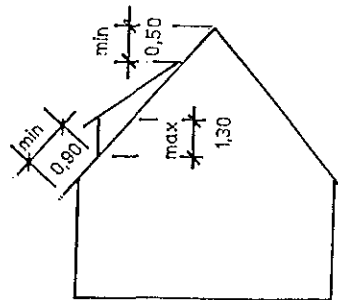
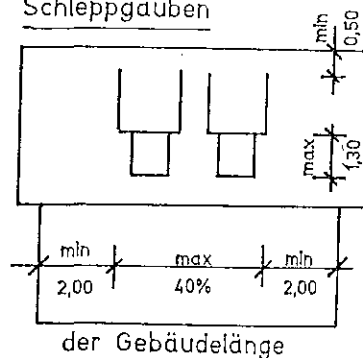
Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Sattel- oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzelänge darf maximal 2,4 m, ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut, maximal 1,3 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2,0 m messen.

Giebelgauben



Schleppgauben



2.1.4 Dachausschnitte

Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.2.1 Einfriedigungen

a) Sockelmauern sind bis 0,30 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche bzw. auf das natürliche Gelände an der Grenze zulässig.

b) Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite der Einfriedigung einen Abstand von 0,8 m einhält.

2.2.2 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zuschützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

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

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.3 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Nachkommastellen sind auf die nächsten vollen Zahlen aufzurunden.