

LEGENDE

"GROSSER GÄNSBERG, 2.BA/ Doppelwohngebäude an der Sonnenhalde"

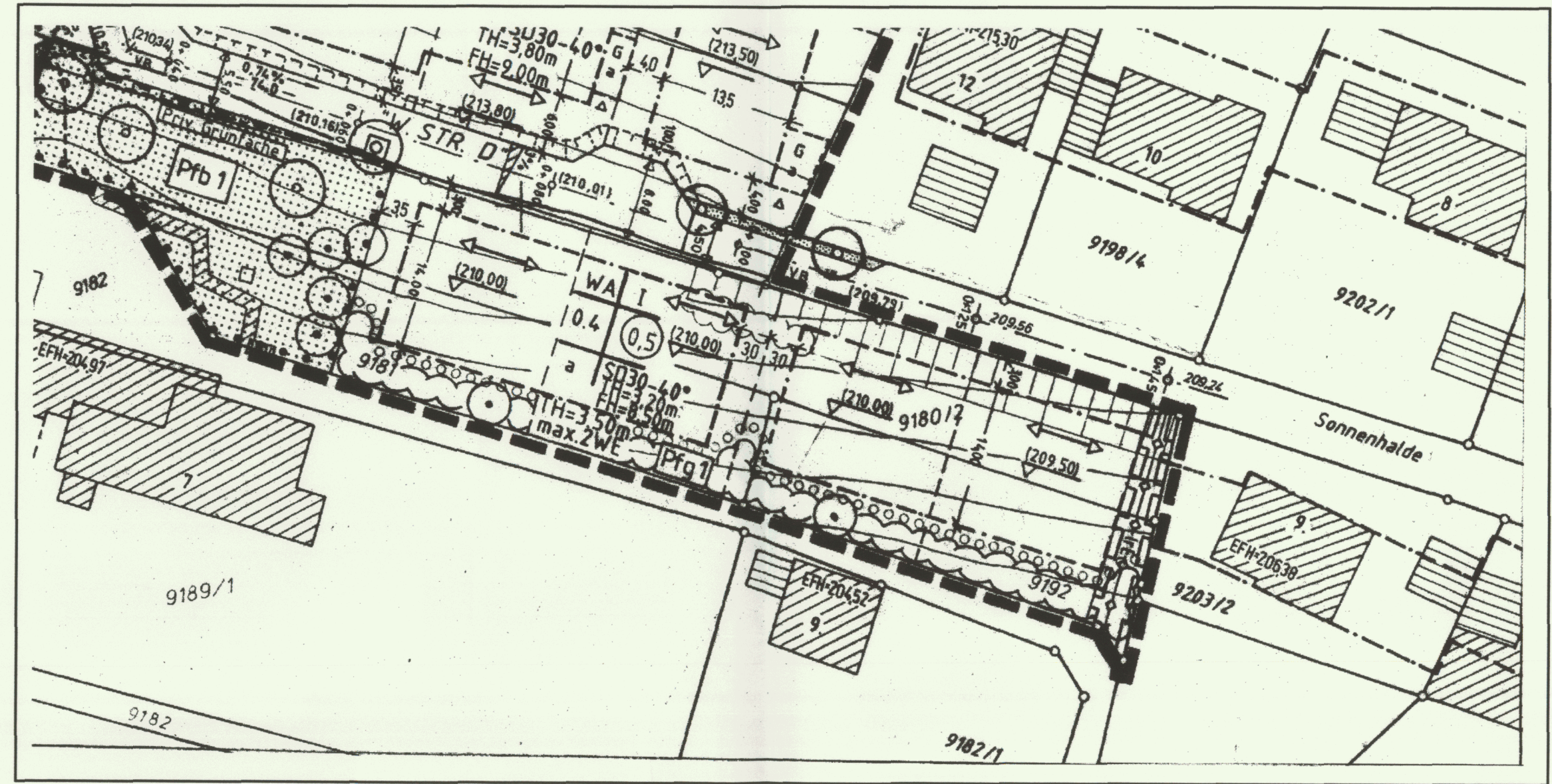
Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung maximale Wohneinheiten	Zahl der Vollgeschosse
maximale Traufhöhe maximale Gebäudehöhe	
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform und -neigung

AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN "GROSSER GÄNSBERG II"

rechtsverbindlich seit dem 25.07.1997

1. Änderung durch "Großer Gänsberg 2.BA, Reihenhäuser am Burgunderweg" Satzungsbeschluss am 19.10.1999



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"GROSSER GÄNSBERG, 2. BA/ Doppelwohngebäude an der Sonnenhalde"



LEGENDE

"GROSSER GÄNSBERG, 2.BA/ Doppelwohngebäude an der Sonnenhalde"

TEXTTEIL

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
UND ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"GROSSER GÄNSBERG, 2. BA/ Doppelwohngebäude an der Sonnenhalde"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S.2141),

2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S.446),

3. die Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 417), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S.521).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften setzen die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB und § 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie höhere bauplanerische Vorschriften der Gemeinde, werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den entsprechenden Teil des seit dem 25.07.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Großer Gänsberg II".

C) TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs.5 und § 9 BauNVO sind Schank- und Spelawiirtschaften nicht zulässig.

Ausnahme: zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1 und 3 BauNVO: Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 2.4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr.4 Gartenbaubetriebe, Nr.5 Tankstellen.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1. Erdschallfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze. Die Erdschallfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger, kann abgewichen werden.

1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3. Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze. Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdschallfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

TH maximal 3,2 m, GBH maximal 8,5 m

1.2.4. Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstgrenze

1.3. BAUWEISE

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

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

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

1.5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind nur parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungszeilen zulässig.

1.6. NEBENANLAGEN

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

1.6.1. Garagen (eingeschlossigt) und überdachte Stellplätze

Räumen für Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auf der überbaubaren und außerhalb auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind ausnahmsweise auch auf der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nur im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen. Unterstellungen können zugelassen werden.

1.6.2. Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf der überbaubaren Fläche, jedoch nur im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen und nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten, zulässig.

1.7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.8. VERKEHRSFLÄCHEN

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

- nach Eintrag im Lageplan -

Mischverkehrsfläche

1.9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

1.9.1. Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs.1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.

1.9.2. Straßenbeleuchtung

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

1.10. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

1.10.1. Leitungsrecht zugunsten des entsprechenden Versorgungsträgers zur Führung einer unterirdischen elektrischen Leitung und einer Kommunikationsleitung. Eine Überbauung mit Nebengebäuden kann zugelassen werden.

1.10.2. Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke zur Führung von Hausanschlussleitungen.

1.11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

1.11.1. Betonfuß

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

1.11.2. Straßenböschungen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 2 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 Abs.7 LBO

2.1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1. Dachform und -neigung im Allgrad

A) Wohngebäude: Satteldach, auch versetztes Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 40°.

B) bestehende Nebengebäude oder Garagen: Satteldach 20 bis 40°.

C) Garagen, die an das Wohngebäude angebaut oder in dieses integriert werden, sind nur mit der Dachneigung des Wohngebäudes zulässig.

D) Flachdächer können bei Garagen und Nebengebäuden zugelassen werden, wenn sie mindestens 0,08 m substaüberdeckt und begrünt werden.

2.1.2. Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder braunen Farbtönen, mit Ausnahme von schwarzem Material, zulässig. Reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

2.1.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einseitigkeit darf maximal 2,4 m, ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut, maximal 1,7 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2,0 m messen.

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

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.2.1. Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

A) Lebende Einfriedigungen (Stäucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit inliegenden Spanndrähten und Knipfdrähten bis 1,0 m über der Verkehrsfläche zulässig. Die Pflanzen sind so zu pflanzen, dass sie im ausgewachsenen Zustand das Lichtprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

B) Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,3 m über der Verkehrsfläche zulässig. Höhere Einfriedigungen sind zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m abgerückt und durch Bepflanzung verdeckt sind.

2.2.2. Stützmauern

Stützmauern gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m über der Verkehrsfläche zulässig und ebenfalls mindestens 0,3 m abzurücken und davor zu bepflanzen.

2.2.3. Sichtschutzeinrichtungen

A) Sichtschutzeinrichtungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,8 m über der Verkehrsfläche in Holz zulässig, wenn sie mindestens 0,5 m abgerückt sind.

B) Sichtschutzeinrichtungen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind bei Doppel- oder Reihenhäusern bis maximal 3,0 m über der Gebäudelänge und bis zu einer Höhe von 2,0 m ab Oberkante vorhandener EFH zulässig.

2.2.4. Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen abtätig abzusichern; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.2.5. Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten, gering belastete Verkehrsflächen

Ortsteine und Asphalt sind als Oberflächenbelag nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Kaugerästel, Schotterrasen, Plaster in Split oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.3. AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.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. Dies gilt auch für Parabolantennen.

2.4. UNZULÄSSIGKEIT VON NIEDERSpannungSFREILEITUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Neue Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.5. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

3. GRÜNRORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

3.1.1. Pflanzgebot Gehölze und Bäume

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind Gehölze und Bäume in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen und zu unterhalten. Die Gehölze und Bäume müssen landschafts- und standortgerecht und heimisch sein. Folgende Arten werden der Forderung gerecht:

Bergahorn Hainbuche Weißdorn, einzelflig Hasel Roter Hainleber Liguster Schlehe Berg-Johannisbeere Heckenrose Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball	Acer pseudoplatanus Morus sylvestris Prunus avium Prunus padus Pyrus pyracantha Tilia cordata Juglans regia
Sträucher: Feldahorn Hainbuche Weißdorn, einzelflig Hasel Roter Hainleber Liguster Schlehe Berg-Johannisbeere Heckenrose Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball	Acer campestre Cornus sanguinea Corylus avellana Cornus sanguinea L. Ligustrum vulgare Prunus spinosa Ribes alpinum L. Rosa canina L. Sambucus nigra Viburnum lantana L. Viburnum opulus L.
Apfelhochtämme Birkenhochtämme	
Mastarten: Haukapfel Gehrer's Rambour Bittfelder Bohnappel Engelberger Kardinal Red	Schweizer Wasserbirne Champagner Braubirne Oberdortsch, Weinbirne Gelbmästler
Tafelarten: Berlepsch Bretbacher Champagner-Renette Gewürzäpfel Glockenapfel Gravensteiner Jacob-Rischer Kaiser Wilhelm Roter Baskap Theuringer Rambour Zobergäu-Renette Zuccalmaglio-Renette	Gute Lulse Conference Gelbflechte Butterbirne Kästliche aus Charnay Stüttgarter Gelbflechte Pastorenbirne

3.1.2. Außenwandbegrünung durch Rankgewächse

Außenwandflächen von freistehenden Garagen oder Nebengebäuden sind punktuell zu begrünen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die folgenden Arten werden der Forderung gerecht:

Anemonen-Waldrebe Clematis Efeu Waldgelbstift Gelbstift Wilder Wein Weinrebe	Clematis montana Clematis vitalba Hedera helix Lonicera periclymenum L. Lonicera caprifolium Parthenocissus quinquefolia Vitis vinifera
--	---

3.1.3. Pflanzgebot je Baugrundstück

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, bestehende Bäume werden angerechnet.

3.2. PFLANZBINDUNG

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Antrag des Vorhabenträgers

gemäß § 12 Abs.2 BauGB am 30.04.1999

2. Verpflichtungserklärung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens

Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs.1 BauGB am 06.07.1999, bis 30.04.2000

3. Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss

gemäß § 12 Abs.2 und § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat am 27.07.1999

4. Ortsliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung

im Amtsblatt Nr. 32/1999 am 13.08.1999

im Amtsblatt Nr. 26/2000 am 30.04.2000

Auslegung vom 10.07.2000 bis 11.08.2000

5. Satzungsbeschluss

gemäß § 10 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat am 26.07.2000

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschl. vom 26.07.2000 zum Ausdruck kommt, überein.

Überderrdingen, den 04.10.2000

Der Bürgermeister

6. Ortsliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 33/2000 am 29.05.2000

7. In Kraft getreten

Zur Beurkundung

Überderrdingen, den 04.10.2000

Bürgermeisteramt

KREIS KARLSRUHE

ANLAGE 1

...alles zum Leben

Oberderrdingen

TEILORT OBERDERRDINGEN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

"GROSSER GÄNSBERG, 2. BA/ Doppelwohngebäude an der Sonnenhalde"

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt Bietigheim-Bissingen, den 03.07.2000

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN,
STADT- UND GRÜNPFLANZUNG
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 03.07.2000/ksh

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER