



Gemeinde Oberderdingen

Ortsteil Flehingen

Bebauungsplan **"Wohnanlage Bahnhofstraße"**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen **Örtliche Bauvorschriften** **Hinweise**

Entwurf vom 29.06.2015



Pröll-Miltner GmbH

Architekten-Ingenieure

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe

Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46

www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt allgemein 0,4. Eine Überschreitung ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Unterirdische bauliche Anlagen werden nicht zur GRZ zugerechnet, wenn sie mit Erdrreich abgedeckt und intensiv begrünt sind.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In WA 4 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Hinweis: In WA 1, 2, 3 und 5 ist keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.3 Trauf- und Firsthöhe, Gebäudehöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt, sie ist auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Die Traufhöhe bemisst sich in WA 1 bis WA 3 von der im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. In WA 5 bemisst sich ab dem tiefsten Punkt der geplanten Geländeoberfläche.

Hinweis: In WA 4 ist keine maximale Traufhöhe festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Sie bemisst sich in WA 1 bis WA 4 von der im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. In WA 5 bemisst sich ab dem tiefsten Punkt der geplanten Geländeoberfläche.

1.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf Normalnull, ist in WA 1 bis WA 4 gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Eine Überschreitung des festgesetzten Wertes ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Hinweis: In WA 5 ist keine EFH festgesetzt.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude vorgesehen – bis zu einer Größe von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist allgemein eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Gemäß Planeinschrieb sind in Teilbereichen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sowie offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster bis zur Verlängerung der hinteren Baugrenze zulässig. Mit Garagen ist zu den Erschließungsstraßen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

1.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb sind in Teilbereichen maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sowie eine Wohnung je Reihenhaushälfte zulässig.

1.7 Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen ist unzulässig.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Baufeldräumung

Die Rodung von Gehölzen im Zuge der Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

1.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, gebietsheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste (Anhang) zu pflanzen.

Von den im Plan dargestellten Einzelpflanzgeboten (Anpflanzung von Laubbäumen im öffentlichen Verkehrsraum) kann abgewichen werden.

1.10 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

In einem Umkreis von 1 km um das Plangebiet sind an geeigneten Stellen mindestens drei geeignete Nistkästen für den Gartenrotschwanz anzubringen. Darüber hinaus sind an geeigneten Stellen im Ortsgebiet von Flehingen mindestens drei Nistkästen für den Star anzubringen.