

T E X T T E I L

ZUM BEBAUUNGSPLAN "FREUDENSTEINER WEG"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. §§ 2,9 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 BGBI i.S. 2253.
- 2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fassung vom 26.1.1990 (BGBl.I.S.127 u.132)
- 3. § 73 Landesbauorndung (LBO) für Baden-Württ. vom 28.11.83 (GBl.S.770) geänd. am 1.4.1985 (GBl.S.51)

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTUZNG § 9 (1) Nr.1 BauGB

1.101 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO
- nach Planeinschrieb -

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

b) Dorfgebiet - eingeschränkt - (MD/e) § 5 BauNVO

Gem.§ 1(5) BauNVO sind Nutzungen gem.§ 5 (2) Nr.7,8 u.9 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 5(3) BauNVO sind gem.§ 1(6) 1 BauNVO nicht Betandteil des Bebauungsplans.

c) Mischgebiet - eingeschränkt - (MI/e) § 6 BauNVO

Gem.§ 1 (5) BauNVO sind Nutzungen gem.§ 6 (2) 5 u. 8 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gem.§ 1(6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.102 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16-21 a BauNVO

- nach Planeinschrieb -

1.103 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

§ 18 BauNVO u. § 2 LBO

- nach Planeinschrieb -

1.2 BAUWEISE

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

1.201 Offene Bauweise

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Wohngebäude / Hauptgebäude

Gebäudelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs Pfeilen.

1.4 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG (Ein- und Ausfahrtsverbot)

§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Straße zulässig.

1.5 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN

§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Verkehrsgrünflächen und Sichtfelder sind als artenreiche,mitt Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecken im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden. Der Vegetationstyp ist standortabhängig.

1.6 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.7 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

zugunsten der Gemeinde Oberderdingen zur Führung von unterirdischen Abwasserleitungen.

1.8 VERSORGUNGSFLÄCHE § 9 (1) 12 BauGB

Die Transformatorenstation ist im Lageplan dargestellt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 73 (1) Nr.1 u.Nr.7 LBO

2.11 Dachform

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Wohngebäude: nach Eintrag im Lageplan

Garagen: Satteldach bzw. ins Wohngebäude einbezogen.

2.12 Dachneigung (Altgrad)

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Wohngebäude: nach Eintrag im Lageplan

Garagen: SD 20-40° soweit nichts irsWohngebäude einbezogen.

2.13 Dachdeckung

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Zur Dachdeckung sind nur ortsübliche Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, nicht jedoch reflektierendes Material (mit Ausnahme von Solaranlageanlagen und Dachflächenfenster.)

2.14 Gebäudehöhen der Wohngebäude (Höchstgrenze)

§ 73 (1) Nr. 7 LBO

Traufhöhe

gemessen von der mittleren natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt des Hausgrunds mit Unterkante Sparren

bei Z I = 3,80 m

bei Z II m.HB = 4,20 m

bei Z II = 6,20 m

2.15 Firstrichtung bei Satteldach

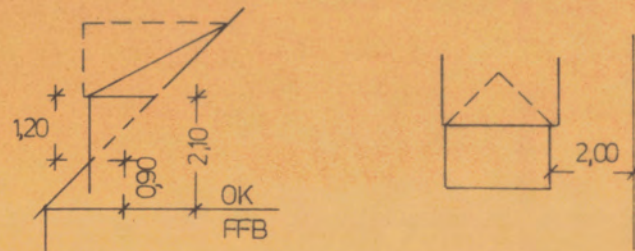
§ 73 (1) Nr. 1 LBO

parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs Pfeilen.

2.16 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

§ 73 (1) Nr.1 LBO

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Länge 40% der Dachlänge nicht überschreitet, ihre Einzellänge darf max. 2,40 m betragen, ihre Länge gemessen bis Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut max. 1,20 m. Der Abstand der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte von der Giebelwand muss mind. 2,00 m messen.



2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN

§ 73 (1) Nr. 3 u. Nr. 5 LBO

2.21 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen nur bis max. 1,00 m zulässig. Zu den landwirtschaftlichen Wegen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

2.22 Einfriedigungen der privaten Grenzen

Entlang den Nachbargrenzen sind tote Einfriedigungen aus:

- a) Holz oder Metall bis max. 1,20 m Höhe und
- b) Mauern bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

2.23 Flächen für Stellplätze und Hofflächen

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. (Rasengittersteine, Schotterrassen in Sand verlegt.)

2.3 AUSSENANTENNEN

§ 73 (1) Nr. 3 LBO

Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

2.4 VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 73 (1) Nr.4 LBO

Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Pflanzgebote

§ 9 (1) 25 a BauGB

3.11 Pfg 1 Gehölzstreifen

Die ausgewiesene Fläche ist mit heimischen Gehölzen wie Hartriegel, Haselnuß, Feldahorn, Schneeball, Schlehe, Hundsrose zu bepflanzen.

3.12 Pfg 2 Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind einheimische standortgerechte Laubbäume, auch Obstbäume (Hochstämme) anzupflanzen.

3.13 Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke

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