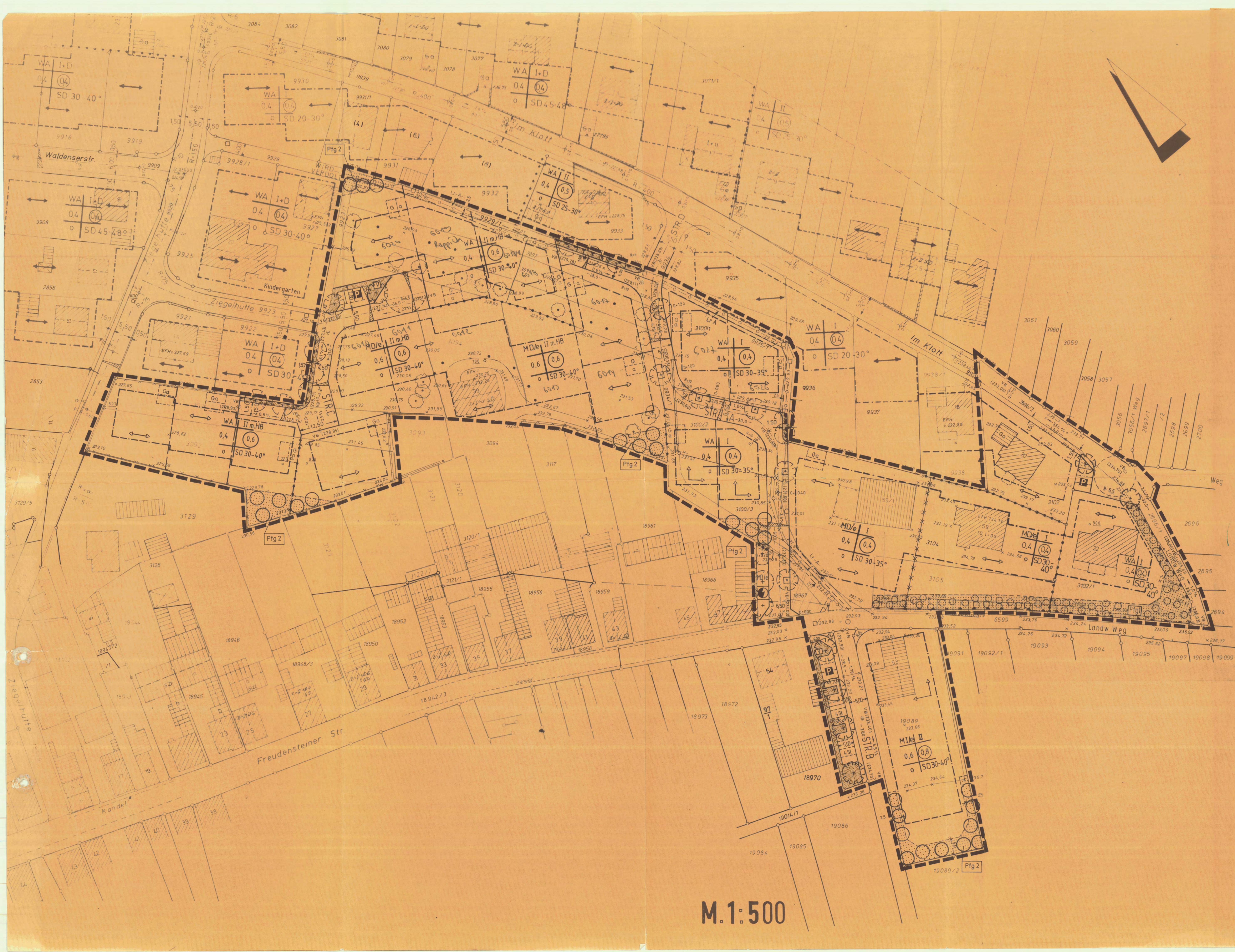


LANDKREIS KARLSRUHE
GEMEINDE OBERDERDINGEN
ORTSTEIL GROSSVILLARS

T E X T T E I L

ZUM BEBAUUNGSPLAN "FREUDENSTEINER WEG"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2,9 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 BGBl 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 Richtungspfeilen.

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,mit 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 ins Wohngebäude 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 Solaranergieanlagen und Dachflächenfenster.)

2.14 Gebäudehöhen der Wohngebäude (Höchstgrenze)
§ 73 (1) Nr. 7 LBO

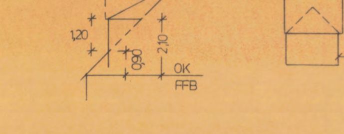
Traufhöhe

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 Richtungspfeilen.

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, Schotterrasen 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.

3.14 Außenwandbegrünung durch Rankgewächse

Garagen:

Freistehende Garagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Mögliche Rankgewächse:

Zum Beispiel:

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

3.2 PFLANZBINDUNG
§ 9 (1) 25 b BauGB
Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen

4. HINWEIS

4.1 Mögliche Immissionen
Durch die Bewirtschaftung, der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe können unvermeidliche Immissionen auftreten.

4.2 Nachweis der Berücksichtigung der Pflanzgebote
Die Erfüllung des Pflanzgebotes ist bei der Schluß - abnahme des jeweiligen Bauvorhabens der zuständigen Baurechtsbehörde nachzuweisen.

4.3 Außenwandbegrünung der Wohngebäude
Eine Außenwandbegrünung der Wohngebäude mit Rank - planzen ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen (Ausgleichswirkung) und städtebaulicher Gestaltung wünschenswert.

4.4 Erschließen 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 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 Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen."

4.7 Lebende Einfriedigungen
Die Grenzabstände von lebenden Einfriedigungen werden durch das Nachbarrecht geregelt.

L E G E N D E

ZUM BEB.PLAN "FREUDENSTEINER WEG"

WA	Bauland, Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) BauGB u. § 4 BauNVO
MD/e	Bauland, Dorfgebiet eingeschränkt § 9 (1) BauGB u. § 5 BauNVO
MI/e	Bauland, Mischgebiet eingeschränkt § 9 (1) BauGB u. § 6 BauNVO
	Zahl der Volgeschosse § 18 BauNVO i. V. mit § 2 LBO
I	1 Vollgeschoß
II m.HB	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO Höchstgrenze
z.B. (0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO Höchstgrenze
	Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO
o	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
	Dachformen § 73 (1) Nr.1 LBO
SD	Satteldach
z.B. 30-35°	Dachneigung (Wohngebäude) Altgrad § 73 (1) Nr. 1 LBO
	Stellung der Gebäude § 73 (1) Nr.2 BauGB u.§ 73 (1) Nr. 1 LBO
←→	Gebäudelängsachsen bzw. Firstrichtung zwingend, parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.
	Gebäudelängsachsen bzw.Firstrichtung wahlweise, parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Fahrbahnen
	Gehwege
P	Öffentliche Parkflächen
	Straßenbegrenzungslinie mit Zu-u. Ausfahrtsverbot
z.B. (233,00)	Festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen
z.B. (232,95)	Geländehöhen
	Querneigung der Verkehrsfläche
Lr.A	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB Abwasserleitungen
	Versorgungsflächen § 9(1) 12 BauGB Transformatorenstation
Ga	Flächen für Garagen (eingeschossig),überdachte Stellplätze § 9(1) 4 BauGB
St	Flächen für Stellplätze (nicht überdacht)
V	Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Fläche für Aufschüttungen u.Abgrabungen § 9 (1) Nr. 26 BauGB
Bösch oben / Bösch unten	Böschungsfläche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart- und-maß § 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen § 16 (5) BauNVO
	Pflanzgebot § 9 (1) Nr.25 a BauGB
Pfg 1	Gehölzstreifen auf privater Fläche Pfg 1 (3.11)
Pfg	Einzelbäume auf öffentlicher Fläche (3.12)
Pfg2	Obstbäume hochstämmig auf priv.Fläche
	Pflanzbindung § 9 (1) Nr.25 b BauGB (3.2)
	Einzelbäume
	Projektierte Grundstücksgrenze
z.B. (8)	Vorläufige Nummer der neuen Flurstücke
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE

(Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Voll - geschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform / Dachneigung

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

1.	Aufstellungsbeschluß	gem.§ 2 (1) BauGB durch GR am 26.02.91
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	im Mitteilungsblatt am 01.03.91
3.	Bürgerbeteiligung	gem.§ 3 BauGB erfolgte am 02.07.91
4.	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	gem.§ 4 BauGB am 26.03.91
5.	Auslegungsbeschluß	gem.§ 3 (2) BauGB durch GR am 09.07.91
6.	Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gem.§ 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am 30.08.91. Auslegung vom 09.09.91 bis 11.10.91
7.	Satzungsbeschluß	gem.§ 10 BauGB durch GR am 03.12.91
8.	Anzeige an LRA Karlsruhe	gem.§ 11 BauGB durch LRA Karlsruhe am 30.06.92
9.	Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenem Anzeigeverfahren	gem.§ 12 BauGB im Mitteilungsblatt am 10.07.92
10.	In Kraft getreten	am 10.07.92

Zur Beurkundung
Oberderdingen, den 15.07.92
Bürgermeisteramt [Unterschrift]

[Siegel: GEMEINDE OBERDERDINGEN]

Ausgefertigt
Die textlichen u.zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluß vom 03.12.92 zum Ausdruck kommt, überein.
Oberderdingen,den 15.07.92
Bürgermeister [Unterschrift]

Landkreis Karlsruhe
Gemeinde Oberderdingen
Ortsteil Großvillars

Anl. 1

ROHABZUG
BEBAUUNGSPLAN
"FREUDENSTEINER WEG"

Städtebaulicher Entwurf:	ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER
Bebauungsplan ausgearbeitet: Bietigheim-Biss. 25.1.1991	ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER Vermessung,Bauleitplanung 7120 BIETIGHEIM-BISS.

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u.Gemeinderatsbeschluß vom 9.7.1991 (Ziff.14 Begründ.)
Bietigheim-Biss.,9.7.1991
ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

Alfred Rauschmaier
Dipl.-Ing. (FH)
Beeid. u. öffentl. best. Ingenieur für Vermessungstechnik
7120 Bietigheim-Bissingen
Tannenbergstr. 43, Tel. 6991

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u.Gemeinderatsbeschluß vom 03.12.1991(Ziff.15 Begründ.)
Bietigheim-Biss.,03.12.1991
ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

Alfred Rauschmaier
Dipl.-Ing. (FH)
Beeid. u. öffentl. best. Ingenieur für Vermessungstechnik
7120 Bietigheim-Bissingen
Tannenbergstr. 43, Tel. 6991

Anlagen
Anlage 1 Lageplan m.Textt.u.Legende
Anlage 2 Begründ.z.Beb.Pl.Entwurf
Anlage 3 Längenschnitte
Anlage 4 Querschnitte