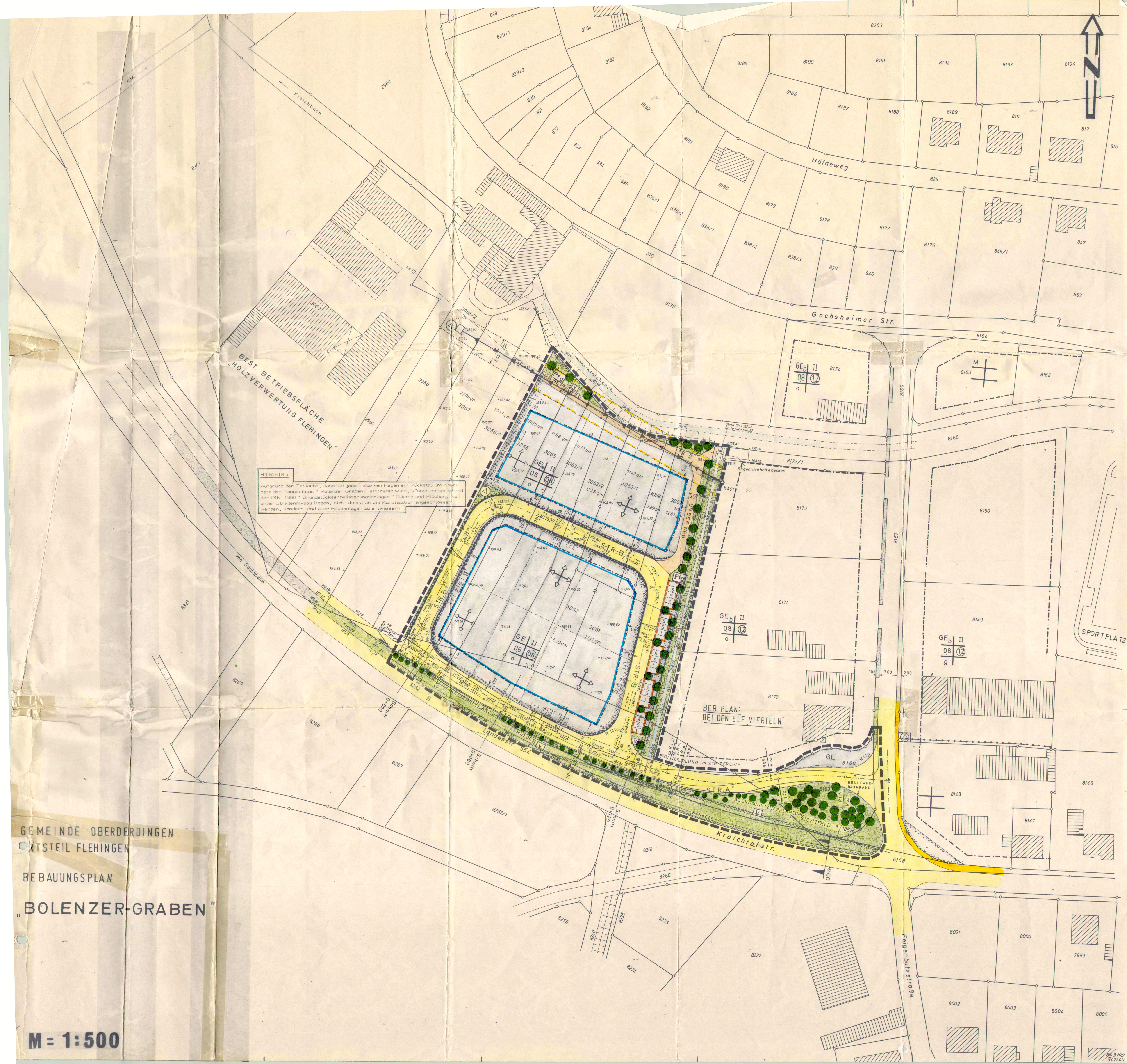

LANDKREIS KARLSRUHE
GEMEINDE OBERDERDINGEN

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN " B O L E N Z E R G R A B E N "

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
3. § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 6.4.1964 in der Neufassung vom 20.6.1972 und der Änderung vom 21.6.1977 und vom 12.2.1980.

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
(§ 9 Nr. 1 BBauG)

1.1 BAULICHE NUTZUNG
(§ 9 (1) BBauG)

1.101 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)
(§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiet / eingeschränkt (GE/e)
(§ 8 BauNVO in V. mit § 1 (5) BauNVO)

zulässig sind :
(§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

ausnahmsweise zulässig sind :
(§ 8 (3) BauNVO)

1. Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.102 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 - 21 a BauNVO)
nach Planeinschrieb als Höchstgrenze

1.103 Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO) u. § 2 (4) LBO)
nach Planeinschrieb als Höchstgrenze

1.2 BAUWEISE
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)
Offene Bauweise (0)

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Gebäudelängsachsen wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungskreuzen.

1.4 GARAGEN u. STELLPLÄTZE FÜR LKW u. PKW
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
Die Stellflächen für firmeneigene Fahrzeuge, Besucher- und Mitarbeiterfahrzeuge sind auf privater Grundstücksfläche nachzuweisen. Die Oberfläche von Hof- und Stellflächen ist möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

1.5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 (1) Nr. 3 BBau G)
Das einzelne Baugrundstück muss mindestens 1000 qm groß sein.

1.6 SICHTFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)
Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.

1.7 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG ZUR ANGRENZENDEN VERKEHRSFLÄCHE / GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
Aus den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke sind keine Zufahrten und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche bzw. den angrenzenden Grundstücken zulässig.

1.8 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

1.9 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

1.10 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)
(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)
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.

1.11 PFLANZZWANG
(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)
Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern
Die im Lageplan besonders gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit bodenständigen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Im Abstand von max. 20 m ist mindestens eine hochwachsende Baumgruppe anzupflanzen.

1.12 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

1.21 Vorgartenflächen / Gartenflächen
Die im Lageplan besonders gekennzeichneten privaten Flächen sind im Sinne des § 111 (1) Nr. 6 LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächen für Zufahrten und Zuwege sind zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 111 LBO

Örtliche Bauvorschriften

2.1 DACHFORM
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) ohne Festsetzung

2.2 DACHNEIGUNG
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) ohne Festsetzung

2.3 ÄUSSERE GESTALTUNG
(§ 111 (1) LBO)
Baukörper ab 25 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

2.4 GEBÄUDEHÖHEN
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)
bezogen auf die festgelegte im Mittel gemessene Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraums

Z I = 6,00 m
Z II = 8,00 m

ausgenommen bautechnisch bedingte Aufbauten bis zu einer Höhe von 4,00 m.

2.5 WERBEANLAGEN
(§ 17 LBO)
Innerhalb eines Streifens von 40 m längs der L 554 gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Leuchtreklamen, in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße auch keine unbeleuchteten Werbeanlagen erstellt werden.
Im weiteren Bereich sind Leuchtreklamen nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße hervorgerufen wird.

2.6 VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)
Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. HINWEIS

3.1 Oberflächenwasser der L 554
Durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs darf der Abfluß des Oberflächenwassers der Landesstrasse nicht verändert werden. Falls durch Auffüllungen usw. Veränderungen an bestehenden Straßenhöhen oder sonstigen Wasserableitungen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinde Oberderdingen.

3.2 Befestigung von Hofflächen und Standflächen für den ruhenden Verkehr
Mit Rücksicht auf die Belastung der Vorfluter und der Kläranlage sollten diese Flächen weitgehend wasserdurchlässig gestaltet werden (z.B. Rasengittersteine) und möglichst nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

3.3 Grundstücksentwässerungsanlagen
Aufgrund der Tatsache, dass bei jedem starken Regen ein Rückstau im Kanalnetz des Baugebietes " Bolenzer Graben " eintreten wird, können entsprechend der DIN 1986 " Grundstücksentwässerungsanlagen " Räume und Flächen, die unter Straßenniveau liegen, nicht direkt an die Kanalisation angeschlossen werden, sondern sind über Hebeanlagen zu entwässern.

L E G E N D E
zum Bebauungsplan " BOLENZER GRABEN "

GE	Bauland, Gewerbegebiet (§ 9 (1) BBauG u. § 8 BauNVO)
GE/e	Bauland, Gewerbegebiet (eingeschränkt) (§ 9 (1) BBauG u. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)
II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. 0,6	Grundflächenzahl (Höchstgrenze) (GRZ) (§ 19 BauNVO)
z.B. (0,8)	Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze) (GFZ) (§ 20 BauNVO)
	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)
0	Offene Bauweise
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG) Gebäudelängsachsen wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungskreuzen.
St	Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
	Fahrbahnen
	Gehwege
	unbefestigter Weg
z.B. (160,24)	festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen
z.B. 160,2	Geländehöhen
V	Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
	Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)
	Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)
Bösch. oben / Bösch. unten	Böschungsfläche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt.
	Anschlußbeschränkung kein Anschluß der Grundstücke an die angrenzende Verkehrsfläche bzw. Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
LrE 20 WE	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG) Elektrische Leitungen (Freileitung)
LrE	Elektrische Leitungen (Erdkabel)
	Pflanzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)
Pfg	Private Grünfläche mit Pflanzgebot
V	Öffentliche Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage mit Pflanzgebot.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BBauG)
	Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)
Pfg	Vorgarten- und Gartenflächen die gärtnerisch anzulegen sind. Flächen für Zufahrten und Zuwege sind zulässig.

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

Als Entwurf	gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 22. Dez. 1980 ausgelegt vom 14. Juni 1982 bis 16. Juli 1982
Als Satzung	gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 12. Nov. 1982 Niederschrift Nr. ....
Genehmigt	gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamts Karlsruhe vom 03. März 1983
Öffentlich ausgelegt	gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt vom 05. April bis 29. April 1983
In Kraft getreten	gemäß § 12 BBauG am 25. März 1983 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12/83
Zur Urkunde	Bürgermeisteramt Oberderdingen

GEMEINDE OBERDERDINGEN

Bürgermeister

Landkreis Karlsruhe
Gemeinde Oberderdingen
Ortsteil Flehingen

Anl. 1

BEBAUUNGSPLAN „BOLENZER GRABEN"

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)
Karlsruhe, den -3. 03. 83
Landratsamt Karlsruhe
Baurechtsamt
Auer
Amtsleiter

LANDRATSAMT KARLSRUHE

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschluß vom 12.11.1982 (Ziff. 13 Begründung)
Bietigheim / Biss., 9.12.1982
ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

Städtebaulicher Entwurf : ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER Vermessung - Bauleitplanung

Bebauungsplan ausgearbeitet : ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER
Bietigheim / Biss., 30.4.1981

Ing. (grad.) A. RAUSCHMAIER Vermessungsingenieur

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschluß vom 23.4.1982 (Ziff. 11 Begründ.)
Bietigheim / Biss., 10.5.1982
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschluß v. 30.8.1982 (Ziff. 12 Begründung)
Bietigheim / Biss., 30.9.1982
ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

Anlagen

Anlage 1	Lageplan m. Textteil u. Legende	M 1:500/100
Anlage 2	Begründung z. Beb.Pl. Entwurf	
Anlage 3	Längenschnitt " Str.A u. Str.B "	M 1:100
Anlage 4	Querschnitte " Str.A / L 554 "	