



KREIS KARLSRUHE



...alles zum Leben

Oberderdingen

ORTSTEIL OBERDERDINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"SENIORENWOHNEN IN DER DORFMITTE FLEHINGEN"

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem
Liegenschaftskataster bescheinigt
Bietigheim-Bissingen, den 24.04.2007

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

Bebauungsplanvorentwurf und Vorentwurf der
örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 24.04.2007/a/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der
örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 18.09.2007/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. die **Planzeichenverordnung** 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. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (Gbl. S. 895).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

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, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweisen Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr.3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr.4 Gartenbaubetriebe,
- Nr.5 Tankstellen.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

- 1.2 **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO.

Trauf- und Gebäudehöhen siehe Ziffer 2.1.1.
- 1.3 **BAUWEISE** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO
- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO, bzw. keine Festsetzungen.
- 1.4 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.
- 1.5 **VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -
1.5.1 Mischverkehrsfläche,
1.5.2 Fußweg,
1.5.3 Öffentliche Parkplätze,
1.5.4 Höhenlage der Verkehrsflächen.
- 1.6 **FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

1.6.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.6.2 Straßenbeleuchtung
Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.
- 1.7 **GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

1.7.1 öffentliche Grünfläche: Ein- und Durchgrünung des Baugebietes. Zulässig sind Bepflanzungen und Einrichtungen, die der wohnortnahen Erholung dienen können.

1.7.2 private Grünfläche: zulässig sind die bisherigen Nutzungen als Grabeland, Wiese bzw. Weide sowie ein Garten- oder Gerätehaus bis 16 m² Grundfläche. Freizeitnutzungen, wie Grill- oder Feuerstellen sind nicht zulässig.
- 1.8 **WASSERFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -
Wasserfläche Kohlbach: Eine Querung als Brückenbauwerk ist zulässig.

1.9 **MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- 1.9.1 Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit als Spazierweg im Erdgeschoss, wenn eine andere als die im Lageplan eingetragene Fläche den gleichen Zweck erfüllt ist diese auch zulässig.
- 1.9.2 Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke zur Führung eines Ab- und eines Regenwasserkanals.
- 1.9.3 Fahrrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zum Wenden eines Müllfahrzeuges, wenn eine andere als im Lageplan eingetragene Fläche den gleichen Zweck erfüllt ist diese ebenfalls zulässig.

1.10 **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

- 1.10.1 Betonfuß
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).
- 1.10.2 Straßenböschungen
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.