

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " HEILIGGRUND - WEST "

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. §§ 2 u. 9 BBauG i.d.F.v.18.8.76 (BGBL.I.S.2256) (BBauG).
- 2. §§ 1 - 23 BauNVC i.d.F.v.15.9.77 (BGBL.I.S.1763) (BauNVC).
- 3. § 111 LBC f.Baden-Württemb.i.d.F.v.20.6.72 (Ges.Bl.S.351) / v.21.6.77 (Ges.Bl.S.226) LBC

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

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Nr. 1 BBauG u. BauNVC)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

1.101 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 - 15 BauNVC)
jeweils nach Planeinschrieb

Eingeschränktes Dorfgebiet (MD/e)

(§ 5 BauNVC)

zulässig sind § 5 (2) BauNVC

Ziff. 2 Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Neben-
erwerbsstellen

Ziff. 3 Wohngebäude
eine Viehhaltung im Umfang eines landwirtschaftlichen Betriebes ist nicht zulässig.

1.102 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)

(§§ 16 - 21 a BauNVC)

| Zahl der Voll - geschosse | Grundflächen- zahl (GRZ) | Geschoßflächen - zahl (GFZ) |
|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|

| | | |
|----------|-----|-----|
| II (I+U) | 0,4 | 0,6 |
|----------|-----|-----|

1.103 Zahl der Vollgeschosse

(§ 18 BauNVC u. § 2 LBC)
nach Planeinschrieb

1.2 BAUWEISE

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V.mit § 22 BauNVC)

Offene Bauweise

1.3 STELLUNG DER GEBÄUDE bzw. FIRSTRICHTUNG

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Gebäudelängsachsen bzw. Firstrichtung der Walmdächer
bzw. Satteldächer parallel zu den im Lageplan
angegebenen Richtungspfeilen.

1.4 STELLPLÄTZE und GARAGEN

(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

sind auf den im Plan ausgewiesenen Flächen sowie auf
der überbaubaren und unüberbaubaren Grundstücksfläche
zulässig. Mit den Garagen ist gegenüber der öffentlichen
Fläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

1.5 NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVC)

sind auf der überbaubaren und unüberbaubaren Grundstücks-
fläche zulässig.

1.6 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

1.7 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)

(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

Die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergebenden
Höhenunterschiede, werden durch Böschungen imVerhältnis
1:1,5 ausgeglichen und sind vom Angrenzer auf dessen Grund-
stücksfläche zu dulden.

1.8 MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

zugunsten der Gemeinde Oberderdingen bzw.eines Versorgungs-
trägers zur Führung von Abwasser bzw. Versorgungsleitungen.

2. BAUCRDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 111 (1) Nr. 1 LBC)

2.11 Dachform:

a) Wohngebäude : nach Eintrag im Lageplan

b) Garagen : Flachdach mit horizontalem Gesims -
abschluß bzw. ins Wohngebäude einbezogen.

2.12 Dachneigung (Altgrad)

a) Wohngebäude und Hauptgebäude : nach Eintrag im Lageplan

b) Garagen : 0 - 10° bzw. Dachneigung des Wohn -
gebäudes

2.13 Dachdeckung der Wohngebäude und Hauptgebäude

Die zur Dachdeckung verwendeteneten Materialien sind nur
in dunklen Farbtönen zugelassen, sonst keine Festsetzungen.

2.14 talseits freiliegende Untergeschosse

(§ 111 (1) Nr. 1 LBC)

Bei Gebäuden mit einem talseits freiliegenden Unter -
geschoß (I + U) ist das Untergeschoß gegenüber dem
Erdgeschoß farblich dunkel abzusetzen.

2.15 Dachaufbauten

(§ 111 (1) Nr. 1 LBC)

sind nicht zugelassen.

2.16 Gebäudehöhen der Wohn- und Hauptgebäude (Höchstgrenze)

(§ 111 (1) Nr. 8 LBC)

bezogen auf die festgelegte im Mittel gemessene Gelände-
oberfläche bis zum Beginn des Dachraums am Hausgrund
gemessen.

bei Z = II (I+U) = 4,50 m

2.17 Firstrichtung

(§ 111 (1) Nr. 1 LBC)

parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen,
bzw. wahlweise parallel zu den eingetragenen Richtungs -
kreuzen.

2.2 Versorgungsleitungen

(§ 111 (1) Nr.4 LBC)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen
sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Fernsehantennen

(§ 111 (1) Nr. 3 LBC)

pro Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

3.11 Pflanzgebot



(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

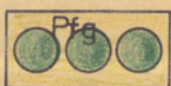
Die mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit
Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Die
Pflanzen sind dauernd zu unterhalten.

3.12 Pflanzbindung

(§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)

Pro Grundstück ist mindestens ein hochwachsender Baum
anzupflanzen, bzw. ein bereits vorhandener Baum zu er -
halten.

3.2 LEGENDE ZUR GRÜNDORDNUNG



Pflanzgebot
(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)



Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)