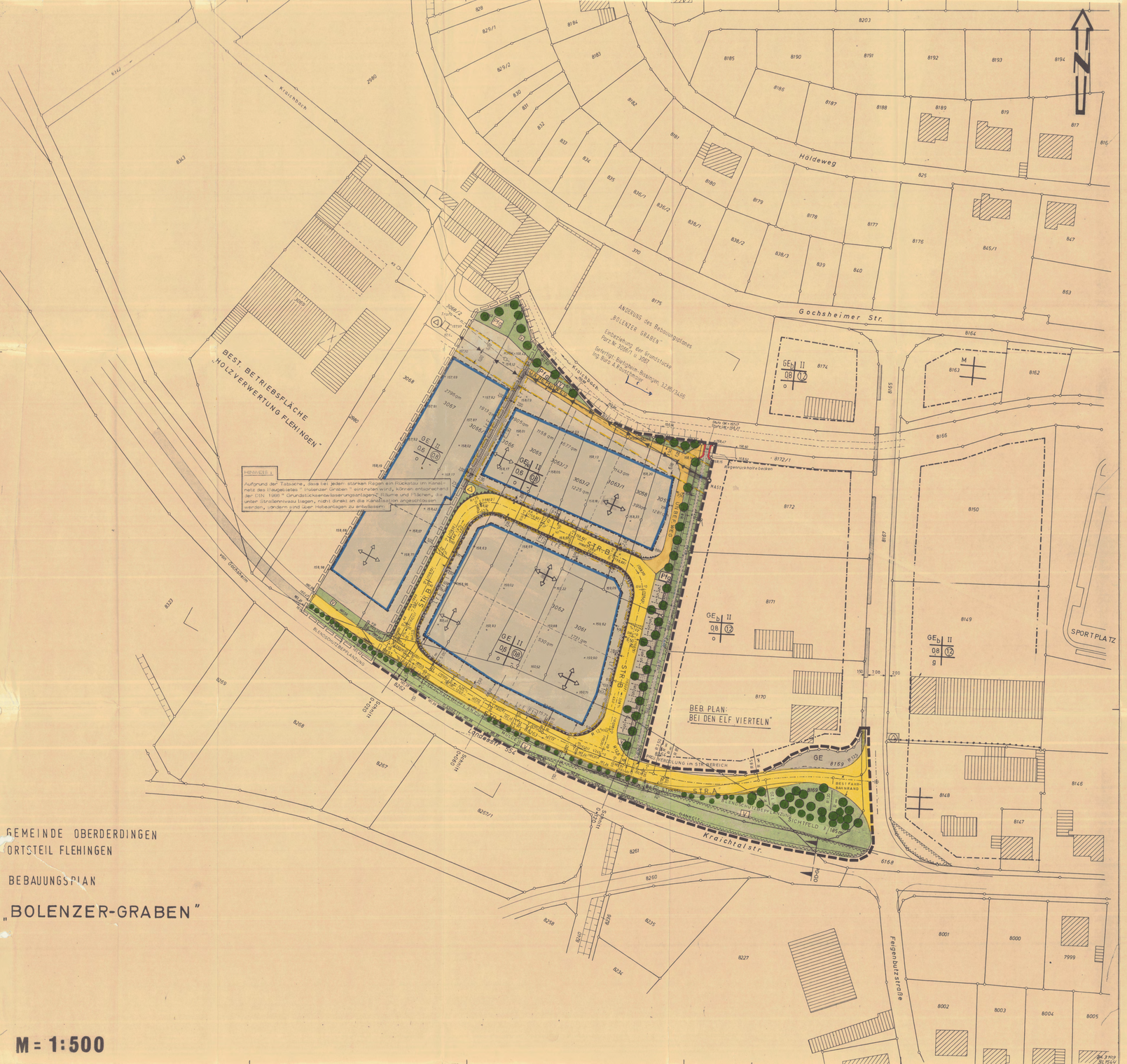



LANDKREIS KARLSRUHE
GEMEINDE OBERDERDINGEN

# TEXTTEIL

## ZUM BEBAUUNGSPLAN "BOLENZER GRABEN"

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 früheres 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 BauNVC )

Gewerbegebiet / eingeschränkt ( GE/e )
( § 8 BauNVC 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) BauNVC )
1. Wohnungen für Aufsichts-u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

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

1.103 Zahl der Vollgeschoss:
( § 18 BauNVO ) u. § 2 (4) LBC )
nach Planeinschrieb als Höchstgrenze

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

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 BBauG )
Das einzelne Baugrundstück muss mindestens 1000 qm groß sein.

1.6 SICHTFLÄCHEN
( § 9 (1) Nr.10 BBauG )
Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehinderden 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 LBC als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächen für Zufahrten und Zuwege sind zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 111 LBC

Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.3 ÄUSSERE GESTALTUNG
( § 111 (1) LBC )
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 LBC )
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 LBC )
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 LBC )
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 Straßen - niveau liegen, nicht direkt an die Kanalisation angeschlossen werden, sondern sind über Hebeanlagen zu entwässern.

## LEGENDE
zum Bebauungsplan " BOLENZER GRABEN "

- GE — Bauland, Gewerbegebiet
- GE/e — Bauland, Gewerbegebiet ( eingeschränkt )
- ( § 9 (1) BBauG u. § 8 BauNVO )
- ( § 9 (1) BBauG u. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO )
- Zahl der Vollgeschosse
- ( § 18 BauNVO in V. mit § 2 LBC )
- II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. 0,6 — Grundflächenzahl ( Höchstgrenze ) ( GRZ ) ( § 19 BauNVC )
- z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl ( Höchstgrenze ) ( GFZ ) ( § 20 BauNVC )
- Bauweise
- ( § 9 (1) Nr.2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO )
- O — Offene Bauweise
- Baugrenze ( § 23 (3) BauNVO )
- Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 (1) Nr. 2 BBauG )
- Gebäudelängsachsen wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungskreuzen.
- 25 — 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 )
- Böschung oben / Böschung unten — Böschungsfläche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt.
- Anschlußbeschränkung kein Anschluß der Grundstücke an die angrenzende Verkehrsfläche bzw. Grundstücksfläche ( § 9 (1) Nr.11 BBauG )
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen ( § 9 (1) Nr. 21 BBauG )
- Elektrische Leitungen ( Freileitung )
- Elektrische Leitungen ( Erdkabel )
- Pflanzweg ( § 9 (1) Nr.25 a BBauG )
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot
- Öffentliche Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage mit Pflanzgebot.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ( § 9 (7) BBauG )
- Private Grünfläche ( § 9 (1) Nr. 15 BBauG )
- PR — Vorgarten - und Gartenflächen die gärtnerisch anzulegen sind. Flächen für Zufahrten und Zuwege sind zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE:

| | |
|---|---|
| Als Entwurf | gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom ..... ausgelegt vom ..... bis ..... |
| Als Satzung | gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am ..... Niederschrift Nr. ..... |
| Genehmigt | gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamts Karlsruhe vom ..... |
| Öffentlich ausgelegt | gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt vom ..... |
| In Kraft getreten | gemäß § 12 BBauG am ..... lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ..... |
| Zur Urkunde | Bürgermeisteramt Oberderdingen ..... Bürgermeister |

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS " BOLENZER GRABEN "
vom 3.2.1986 / 3.4. 1986

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Erweiterungsfläche gelten die entsprechenden textlichen Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplans " Bolenzer Graben ". Zusätzlich wird festgesetzt, daß auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen keine Garagen und Nebenanlagen ( § 12 u. 14 BauNVO ) zu - lässig sind.
Zwischen den spannungführenden Leiterseilen der 30 Kv Freileitung und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend den VDE = Bestim - mungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 7,0 m einzuhalten. Der Mindest - abstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß mind. 7,0 m und zum sonstigen Gelände mind. 8,0 m betragen.

2. LEGENDE

Für den Erweiterungsbereich gelten die Planzeichen des genehmigten Bebauungsplan " Bolenzer Graben ". Zusätzlich wird das Planzeichen für die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung ( Erweiterung ) eingeführt : - - - - -

Grundlage dieser Änderung ist das Schreiben des Landratsamt Karlsruhe vom 28.10.1986 ; AZ VII.211
Bietigheim-Bissing, 17.11.1986
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Landkreis Karlsruhe
Gemeinde Oberderdingen
Ortsteil Flehingen

Anl. 1
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO.)
Karlsruhe, den 28. Okt. 1986
Landratsamt Karlsruhe
Bauamt
Both
Amtsleiter

# BEBAUUNGSPLAN „BOLENZER GRABEN"

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

Änderung des Bebauungsplans " Bolenzer Graben " Ausgefertigt :
Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluß vom 14.03.85 zum Ausdruck kommt, überein.
Oberderdingen, den 21.07.1986
Bürgermeister

Städtebaulicher Entwurf :

Bebauungsplan ausgearbeitet :
Bietigheim / Biss., 30.4.1981

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. 30.6.1982 ( Ziff. 12 Begründung )
Bietigheim / Biss., 30.9.1982
ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

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

Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner A. Rauschmaier
Bietigheim-Bissingen
M 1:500 / 100
M 1:100