



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 § 9(1) 1 BauGB u. §§ 1-11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
 § 9(1) 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO

- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 16 (2)3 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2)1, § 17(1) u. § 19 BauNVO
- 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) § 16 (2)1, § 17(1) u. § 20 BauNVO

Bauweise, Baugrenze
 § 9(1) 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze § 23(1+3) BauNVO
- offene Bauweise § 22(2) BauNVO

Sonstige Planzeichen
 § 9 BauGB

- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
- LR 1 zu Gunsten Parzelle 439
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
	Bauweise

Architektur- und Ingenieurbüro SIEGFRIED LEHNER Bahnhofstr. 82, 75417 Mühlacker, Tel. 07041/9524-0 Fax -22 Am Pfefferberg 7, 04626 Schmöln/Thüringen, Tel. 034491/27700	
Kreis: Enzkreis	Gemarkung: Otisheim
Bauvorhaben: Bebauungsplan "Jahnweg"	Anlage: Größe: 46,00 * 60,00
BauherrIn: Gemeinde Otisheim	Maßstab: 1:500
Planinhalt: Bebauungsplan	BauherrIn: Mühlacker, den
	Planer: Mühlacker, den
	Plan.Nr.: 3.38 / 4.4 - 3
α Baugrenze auf östlicher Seite 3,00 m/LR2 entfällt	25.04.97/ KI
Nr.	Art der Änderung Datum/Name

Gemeinde Otisheim
 Bebauungsplan "Jahnweg"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung (LBO) vom 19.07.95, für Baden-Württemberg jeweils in der geltenden Fassung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichenverordnung folgende Festsetzungen maßgebend.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

§ 9 (1) BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB) entsprechend dem Planeintrag
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des § 4 BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, entsprechend dem Planeintrag.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ siehe Planeintrag
 - 2.3 Geschosflächenzahl GFZ siehe Planeintrag
 - 2.4 Ausnahmen nach § 21 A (1) BauNVO sind zulässig
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO
 - 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche kann nur im Rahmen der zulässigen Nutzung (siehe Planeintrag) und Abstandsvorschriften der LBO genutzt werden.
 - 3.3 Die Hauptrichtung (längste Gebäudesite) der baulichen Anlagen ist entsprechend den Einzeichnungen im Plan anzuordnen.
4. **Nebenanlagen** (§ 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind bis maximal 20 m³ umbauter Raum zugelassen.
5. **Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 21 A BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Zwischen Garagen und abgesperrten Stellplätzen ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Der Stauraum kann auf 2,00 m verringert werden, wenn die Absperrung bzw. das Garagentor durch eine automatische funkgesteuerte Öffnungsanlage geöffnet werden kann und ein zusätzlicher Stellplatz vorhanden ist.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. **Äußere Gestaltung** (§ 74 LBO)
 - 1.1 Die Dachform ist so zu wählen, daß sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Sinne des § 34 (1) BauGB einfügt.
 - 1.2 Dacheindeckung
Bei Satteldächern Ziegel oder Wellfaserzementplatten dunkel bzw. braun engobiert.
 - 1.3 Sammelgaragen sind einheitlich in Form, Gestaltung und Ausführung zu erstellen.
2. **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Garteneinfriedigungen**
 - 2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Rasen mit einzelnen Strauchgruppen und Bäumen im Abstand von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie anzulegen auch als Hofraum und Gemüsegarten. Im übrigen gilt das Nachbarrecht.
 - 2.2 Einfriedigungen aus Hecken sind zulässig. Es sollen verschiedene Heckenpflanzenarten gemischt vorkommen. Für Höhe, Abstand der Hecke von der Grenze, sowie Rückschnitt, gilt § 12 NRG. Als Grenze gilt auch die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche oder sonstigen öffentlichen Grundstücken.

Von Fahrbahnrandern der Straße und befahrbaren Wohnwegen ist mit jeglicher Pflanzung, Einfriedigung und sonstigen Anlagen, die höher als 60 cm sind, ein Abstand von 1,00 m einzuhalten (Sichtfeld).

Als Abgrenzung zwischen privaten Grundstücken sind auch Zäune bis maximal 1,00 m Höhe zugelassen.

Bis Jungpflanzen von Hecken ihre Funktion als Einfriedigungen erfüllen, sind auch gegen öffentliche Flächen Zäune in einer Höhe von maximal 0,80 m zugelassen. Die Zäune können belassen werden, wenn die Hecke durch den Zaun durchwächst.

2.3 Sichtschutzzäune bzw. -wände

Zum Schutz vor fremder Einsicht können Teilflächen der Grundstücke als Gartenhöfe ausgebildet werden. Deren Einfriedigung kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Zäunen oder Mauern aus Holz oder massiv bis 1,80 m Höhe zugelassen werden. Auf der Grenze sind Sichtschutzzäune bzw. -wände bis zu einer Länge von 5 m zugelassen.

2.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen keine festen und flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Ausgenommen sind Brennstoffe für offene Kamine zu Hobbyzwecken (trockenes Holz).

Aufgestellt: Mühlacker, den 3.2.96

Kreis: Enzkreis
 Gemeinde: Otisheim

BEBAUUNGSPLAN M 1: 500
Jahnweg



Übersichtsplan M 1:12 5000 rechtsverbindlich 07.08.2003

Gefertigt:	Anerkannt:
Mühlacker, den	Otisheim, den
Architektur- und Ingenieurbüro SIEGFRIED LEHNER Bahnhofstr. 82, 75417 Mühlacker Tel. 07041/ 95240 Fax 952422	Gemeinde Otisheim Henle Bürgermeister