

Textteil über
B) die Planungsrechtlichen Festsetzungen
C) die Örtlichen Bauvorschriften gemäß LBO
D) Hinweise
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"STEIDACH II"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	v. 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	v. 23.01.1990
Landesbauordnung (LBO)	v. 08.08.1995
Planzeichenverordnung (PlanzV)	v. 18.12.1990

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB) - nach Planeinschrieb.

1.1 **GEE Gewerbegebiet** i.S. § 8 BauNVO - **eingeschränkt**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig die das Wohnen nicht wesentlich stören, i.S. § 6 BauNVO.

Ausnahmen nach Abs. 3 (1) (Wohnungen) sind zulässig.

Ausnahmen nach Abs. 3 (3) (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

Vom Gewerbegebiet dürfen keine Störungen ausgehen, die geeignet sind, die angrenzenden, überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete zu beeinträchtigen.

Ausnahmen nach Abs. 3 (1) sind zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die bauliche Grundfläche i.S. § 19 (1-3) BauNVO wird mit 0,6 Grundfläche (GRZ) festgesetzt:

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland liegt (ohne private Grünfläche).

3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB) - nach Planeinschrieb.

abweichende Bauweise i.S. § 22 (4) BauNVO: offene Bauweise i.S. von Abs. 2, jedoch ohne Längenbegrenzung.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen begrenzt (Baufenster), Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten.

5. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) BauGB)

First- und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.

6. **Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

6.1 **Garagen und überdachte Stellplätze** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten bzw. anzulegen.

Mindestabstände von den öffentlichen Verkehrsflächen:

- bei Garagen 5,0 m,
- bei Carport 2,0 m.

Bei Garagen kann der Abstand zur Verkehrsfläche bis auf 2,0 m verringert werden, wenn mit Fernbedienung gesteuerte, automatisch öffnende Garagentore verwendet werden und ein zusätzlicher Stellplatz vorhanden ist oder wenn das Betriebssystem während der normalen Nutzungszeit geöffnet bleibt.

Ausnahmsweise sind Garagen und überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich, wenn die Sichtverhältnisse es zulassen, der Mindestabstand von 5,0 m bzw. 2,0 m gewährleistet bleibt und andere Festsetzungen dies nicht ausschließen.

Eine direkte Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen auf die Industriestraße ist nicht zulässig.

6.2 **Offene Stellplätze** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzungen für die Grünflächen und die Pflanzgebote sind zu berücksichtigen.

7. **Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) nach Planeinschrieb**

7.1 Die **Verkehrsflächen** sind in Fahrbahnen, Gehwege, forst-/landwirtschaftliche Wege und Grünanlagen gegliedert; eine geringfügige Abweichung der dargestellten Gliederung bei der Ausführung ist zulässig.

7.2 Die im Bebauungsplan dargestellten **Sichtfelder** müssen von jeder sichtbehindernden Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung über 70 cm Höhe - bezogen auf die Fahrbahnen - freigehalten werden.

8. **Festsetzungen in der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)**

8.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhen) bemisst sich nach der Firsthöhe von einer festgesetzten Bezugsebene B.

8.2 **Erdgeschossfußbodenhöhe**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf die Bezugshöhe (B) unter Berücksichtigung der Firsthöhenbegrenzung um max. 0,5 m über- und unterschreiten.

Bei einer Unterschreitung muss die bestehende oder geplante Kanalanschlusshöhe berücksichtigt werden.

8.2 **Die Firsthöhe**, ist als Maß bis zur Oberkante First bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Außenwand auf 12,0 m begrenzt:

Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten im betriebsbedingten Umfang, wenn das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

9. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Diese werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sie liegen auf der privaten Grundstücksfläche.

Werden von den Grundstückseigentümern anstelle von Böschungen Stützmauern errichtet, dürfen diese die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,15 m und Tiefe von ca. 0,55 m erforderlich (Betonfuß der Rabattenplatten bzw. Bordsteine).

10. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind planungsrechtlich verbindlich.

11. Maßnahmen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 BauGB)

- 11.1 Die anstehenden Bodenverhältnisse sind nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet, deshalb ist das Baugebiet in einem modifizierten Mischsystem zu entwässern. Das häusliche Schmutzwasser sowie das verschmutzte Oberflächenwasser ist in einem Schmutzwasserkanal zur Ortskanalisation abzuleiten; das selbe gilt für Dachwässer, die aufgrund ihrer Höhenlage nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nach Westen zum Vorfluter abgeleitet werden können.

Das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser (Dachwässer) ist in einen im Westen gelegenen Vorfluter einzuleiten. Der Abfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu verzögern. Art und Umfang der Entwässerungen werden in einem Teilkanalplan festgelegt.

- 11.2 **Metалldächer** (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind deshalb unzulässig. Ausgenommen sind beschichtete Metалldächer.

C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. **Äußere Gestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)**

1.1 **Dachneigung** - nach Planeinschrieb.

Es werden Dächer als Flachdach, Sheddach und Satteldach bis zu einer Dachneigung von 22 Grad zugelassen.

2. **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedungen**

2.1 **Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind freiwachsende Hecken mit Gehölzarten gemäß Grünordnungsplan, Zäune bis 1,80 m Höhe und Abgrenzungen aus Rabattensteinen bis max. 0,10 m Höhe zulässig.

Freiwachsende Hecken mit einer Höhe von mehr als 0,6 m sind mindestens 1,0m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken (Sichtfeld).

Geschlossene Zäune bzw. Mauern sind nicht zugelassen.

Zaunanlagen sind durchlässig zu gestalten, entweder als Maschendrahtzaun (Maschenweite mind. 4 x4 cm) oder als Latten- bzw. Stabgitterzaun mit mind. 4 cm Latten- bzw. Stababstand.

2.2 **Unbebaute Grundstücksflächen**, soweit sie nicht als Hof-, Stell- oder Lagerflächen genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Innerhalb der nachbarrechtlichen Vorschrift sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Auf den nicht überbauten Flächen ohne sonstige Pflanzgebote oder Pflanzbindungen ist je 150 m² Fläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwenden sind Pflanzenarten gemäß Punkt 8 (Grünordnerische Festsetzungen) des Grünordnungsplanes

2.3 **Befestigung der Stell- und Hofflächen sowie der Eingangsbereiche**

Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie Hofflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflastersteinen und Sickersteinen.

Eine Verschmutzung entstehender Abwässer muss ausgeschlossen sein.

2.4 **Aufschüttungen und Abgrabungen** über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind in der Bauvorlage entsprechend darzustellen.

2.5 **Geländeverhältnisse** benachbarter Grundstücke sind einander anzugleichen.

Der Höhenausgleich zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen und zwischen Nachbargrundstücken hat durch Böschungen zu erfolgen; darüber hinaus sind Stütz- und Sockelmauern nur in begründeten Fällen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

3. **Übernahme von Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan**

Die Festsetzungen gemäß Maßnahmenplan und Textteil des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan sind Bestandteil des Bebauungsplanes und bei der Planung zu beachten.

4. **Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsleitungen und Leitungen zur örtlichen Stromversorgung sind als Freileitungen unzulässig.

5. **Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

D) HINWEISE

1. **Wasserschutzrechtliche Hinweise**

1.1 **Grundwasser**

Bei dem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Enzkreis- Untere Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Grundwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Zur Vermeidung von Bauverzögerungen wird deshalb dringend empfohlen, frühzeitig das örtliche Grundwasser erkunden zu lassen, damit ggf. erforderliche wasserrechtliche Verfahren rechtzeitig durchgeführt werden können.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauerhafte Grundwasserableitung (Drainagen) ist nicht zulässig.

1.2 **Maßnahmen zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktion**

1.2.1 **Oberflächenwasser- Rückhaltung / Versickerung**

Zur Rückhaltung und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses wird empfohlen, die unverschmutzten Wässer (Dachwässer) in Zisternen zurückzuhalten und soweit möglich, flächig auf dem eigenen Grundstück unter Beachtung des ATV-Regelwerkes A 138 über eine mindestens 30 cm mächtige, belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Die Einrichtung punktueller oder linienförmiger Versickerungseinrichtungen ist nicht zulässig. Den Versickerungsflächen darf kein belastetes Oberflächenwasser zugeleitet werden.

Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen.

Grundsätzlich bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser hier einer Erlaubnis nach § 7 WHG.

1.2.2 **Oberflächenwasser- Versickerung (Verkehrsflächenbefestigung)**

Die Erhaltung der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser soll durch minimale Bodenversiegelung bei gering belasteten Verkehrsflächen durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge, z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflastersteinen und Sickersteinen erreicht werden.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann.

Die übrigen Verkehrsflächen sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind über dichte Rohrleitungen abzuführen.

Es wird auf § 45b Abs. 3 WG (Wasserschutzgesetz) bzw. die hierzu erlassene Rechtsverordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999 verwiesen.

1.3 **Grundstücksentwässerung**

Das Baugebiet wird in einem modifizierten Mischsystem entwässert; nähere Einzelheiten sind dem Teilkanalplan zu entnehmen.

1.4 **Regenwassernutzung**

Zisternen zur häuslichen Regenwassernutzung sind der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Installation ist die DIN 1988 zu beachten. Um Fehllanschlüsse zu vermeiden, müssen Leitungen von Trinkwasser und Nichttrinkwassersystemen unterschiedlich gekennzeichnet werden. Wasser für den menschlichen Gebrauch muss Trinkwasserqualität aufweisen. Alle Entnahmestellen für Nichttrinkwasser sind mit einem Schild oder entsprechenden Symbol zu versehen. Die Entnahmestellen sollten zusätzlich vor unbefugter Entnahme von Nichttrinkwasser gesichert werden.

Vor Inbetriebnahme muss der Gemeinde Gelegenheit zur Überprüfung der Anlage gegeben werden.

2. Bodenschutzrechtliche Hinweise

2.1 Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgesellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis, Fachbereich Umweltschutz unverzüglich zu informieren.

3. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

Entlang dem Grenzbereich zur Bahn dürfen keine Abgrabungen und Auffüllungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit der Bahnanlagen (insbesondere der Oberleitungsanlagen, Bahndamm, etc.) ist zu gewährleisten.

Die anfallenden Ab- und Niederschlagswasser sind ordnungsgemäß abzuleiten und dürfen nicht auf Bahngelände gelangen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zu Bahngelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen sind.

Wegen der Nähe der künftigen Grenze zum Bahngleis wird auf die damit verbundenen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb hingewiesen.

HINWEIS AUF DIE ERSTELLUNG VON PLANUNTERLAGEN

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

Aufgestellt:

Pforzheim, den 02.09.2005 (Kirn Ingenieure)

Geändert:

Maulbronn, den 30.01.2006

Maulbronn, den 15.05.2006

Beraten:

Ötisheim, den 07.02.2006

Ötisheim, den 13.06.2006

Vermessungs- und Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHEIBLE Dipl.Ing.(FH)
Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn



Scheible
(Planverfasser)

Gemeinde Ötisheim



Henle
(Bürgermeister)