

Gemeinde Otisheim

Bebauungsplan „Oläcker“

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg jeweils in der geltenden Fassung.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen: § 9 (1) BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) BauGB) entsprechend dem Planeintrag

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des § 4 BauNVO  
1.2 Mischgebiet MI im Sinne des § 6 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 Geschossflächenzahl 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 und geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 (2) und (3) BauNVO  
3.2 Abweichende Bauweise

Im Bereich der Flächen, für die Flachdach festgesetzt ist, ist Grenzban auf der nördlichen Grundstücksgrenze im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zwingend.

Grenzbau an die anderen Grenzen im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Wird nicht auf die Grenze gebaut, so sind die doppelten Abstandsflächen nach § 5 LBO einzuhalten. Wenn die Obergrenzen nach § 17 (1) (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von 0,4) überschritten werden (§ 17 (2) Bau NVO, sind nur eingeschossige Wohngebäude mit einem fremder Sicht entzogenem Gartenhof zulässig.

3.3 Im Bereich der Flächen für die Satteldach festgesetzt ist, ist auf die mit entsprechenden Planzeichen markierten Grenzen zu bauen. Auf der gegenüber dem Planzeichen liegenden Grundstücksfläche sind die Abstandsflächen nach § 5 LBO einzuhalten

Anmerkung zu Ziffer 3.2 und 3.3

Nach § 5 (3) LBO dürfen sich Abstandsflächen nicht überdecken. Deshalb ist von anbaubaren Grenzen der, den beider Wandhöhen entsprechende, Abstand einzuhalten. Gegebenfalls kann die verringerte Abstandsfläche für besondere Wohngebiete nach § 5 (7) 2. LBO in Anspruch genommen werden.

3.4 Die überbaubare Grundstücksfläche kann nur im Rahmen der zulässigen Nutzung (siehe Planeintrag) und Abstandsvorschriften der LBO genutzt werden.

3.5 Die Hauptrichtung (längste Gebäudeseite) der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im Plan einzuordnen.

4. Nebenanlagen (§ 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne § 14 Bau NVO sind bis maximal 20 cm<sup>3</sup> 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.

6. Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

6.1 Im Bereich der abweichenden Bauweise oberste Außenwandbegrenzung über bestehender Geländeoberfläche darf bergseits 3,50 m, talseits 4,50 m nicht überschreiten.

6.2 Im Bereich der Flächen bei denen Satteldächer festgesetzt sind, darf die Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut – Außenmauerwerk) über bestehender Geländeoberfläche

bei II (I + IU)	bergseits	3,25 m	
	talseits	6,00 m	
bei II	bergseits	6,00 m	nicht überschreiten.

6.3 Im Bereich der Flächen bei denen Mischgebiet festgesetzt ist:

Erdgeschossfußbodenhöhe 0,30 m über höchster Geländeordinate am Gebäude bzw. bei höher liegender Straße 0,20 m über angrenzender Straße.

6.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. (§ 9 (1) 23. BauGB).  
Ausgenommen sind Brennstoffe für offene Kamine und das Flurstück Nr. 442/7.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

### 1. Äußere Gestaltung (§ 11 und 74 LBO)

#### 1.1 Dachform nach Planeinschrieb

1.2 Soweit keine Dachform- und Neigung festgesetzt ist, ist die Dachform so zu wählen, dass sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 (1) BauGB einfügt.

1.2.1 Im Bereich der Flächen, für die Flachdach festgesetzt ist, sind ausnahmsweise auch geneigte Dächer (Sattel- oder Walmdach) ohne Kniestock und ohne Dachaufbauten mit einer Dachneigung von 18-22° zugelassen.

#### 1.3 Dacheindeckung

Bei geneigten Dächern Ziegel oder Wellfaserzementplatten in den Farben rot, dunkel bzw. braun engobiert, bei Flachdach umlaufendes Gesims in dunklem Farbton, mindestens 60 cm hoch.

1.4 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 Sträuchergruppen 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 Fahrbanrändern der Straße und befahrbaren Wohnwegen ist mit jeglicher Pflanzung, Einfeldung und sonstigen Anlagen, die höher als 60 cm sind, ein Abstand von 1,00 m einzuhalten (Sichfeld).

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

bis Jungpflanzen von Hecken ihre Funktion als Einfeldungen erfüllen, sind auch gegen öffentliche Flächen Zäune in einer Höhe von maximal 0,80 m zu- gelassen. 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 Einfeldung kann innerhalb der über- baubaren 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 5,00 m zugelassen.

Aufgestellt: Otisheim, 07.12.2004

rechts v. 08.12.2005