

# 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 BauNVO

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) 1, § 17(1) u. § 19 BauNVO

**0,5** Geschosflächenzahl (GFZ) § 16 (2) 2, § 17(1) u. § 20 BauNVO

**II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 16 (2) 3, § 20(1) BauNVO

**FH** Firsthöhe max. 12,50m

## Bauweise, Baugrenze

§ 9(1) 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze § 23(1+3) BauNVO

offene Bauweise § 22(2) BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen § 9(1) 2 BauGB

## Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

## Sonstige Planzeichen

§ 9 BauGB

LR 2,50 m breit Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas) zu Gunsten der Gemeinde, EVS Schwaben AG, Deutsche Telekom AG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

## Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse

Dachneigung

## Bebauungsplan "Friedhofstraße"

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde außer Kraft.

#### Rechtsgrundlagen / Verordnungen

- Baugesetzbuch - BauGB - i.d.F.d. Bekanntmachung v. 08.12.1986 (BGBl. S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. S.3486).
- Landesbauordnung für Baden - Württemberg - LBO - in der Fassung vom 19.07.1995.
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - i. d. F. d. Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22 April 1993 (BGBl. S 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen.

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

##### 1.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

**1.1.1 Allgemeine Wohngebiete**  
WA = Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 (1) BauNVO) Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

**1.1.2 Garagen, oberirdische Stellplätze**  
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (1) BauNVO)  
Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

**1.1.3 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)  
Nebenanlagen, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind bis zu 20 m<sup>2</sup> zulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

**1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ)** nach Planeinschrieb (§ 16 BauNVO)

**1.2.2 Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 (1) BauNVO, § 2 (6) LBO)  
Zahl der Vollgeschosse - entsprechend der Eintragung im Lageplan. Die eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze (vergleiche Zeichenerklärung).

**1.2.3 Firsthöhe** (§ 18 (1) BauNVO, § 74 (1) 1 LBO)  
Die Firsthöhe wird auf 12,50 m über dem höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude festgesetzt.

##### 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
Offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO

##### 1.4 Versorgungsleitungen (§ 9(1) 13 BauGB § 74 (1) 5 LBO)

Versorgungsleitungen für Elektrizität und Niederspannung (Telefon etc.) sind unterirdisch zu führen.

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO):

##### 2.1 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 (1) LBO

**2.1.1 Dachform** (§ 74(1) 1 LBO)  
Zulässig sind geneigte Dächer mit 20°-32° Dachneigung.

**2.1.2 Firstrichtung** (§ 74 (1) 1 LBO)  
Die im Lageplan eingetragene Haupt-/ Gebäuderichtung ist gleichzeitig die Firstrichtung der Gebäude.

**2.1.3 Dachaufbauten** (§ 74 (1) 1 LBO)  
Dachgauben sind als Schleppegauben, Giebelgauben oder der Dachform anpassend zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf höchstens 1/4 der Dachlänge betragen, der Abstand von Ortsgängen, Kehlen und Graten muß mind. 1,50 m betragen.

##### 2.1.4 Dacheinschnitte

(§ 74 (1) 1 LBO)  
Dacheinschnitte sind zugelassen, soweit deren Länge nicht 1/4 der Firstlänge überschreitet.

##### 2.1.5 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung muß mit Dachsteinen/Dachziegel erfolgen. Außerdem sind Grasdächer zulässig.

##### 2.1.6 Garagen

Garagen sind mit Satteldächern, Flachdächern oder der Dachform des Hauptgebäudes anpassend auszuführen, soweit sie nicht unterirdisch angelegt sind.

##### 2.1.7 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.

##### 2.1.8 Wohneinheiten

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Einfriedigungen (§ 9 (1) 10 BauGB, § 74 (1) 3 LBO)

**2.2.1 Einfriedigungen** gegen die öffentliche Verkehrsfläche aus Sträuchern und Hecken oder Rasen mit Rabattensteinen max. 10 cm hoch. Zwischen den Grundstücken sind außer Hecken auch Mauern und Zäune bis 1,80 m Höhe zugelassen.

**2.2.2 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).

Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in der Höhe (je nach Abstand) der Hecken zugelassen, wenn die Hecke durch den Zaun durchwächst.

**2.2.3 Die Stellplätze** sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen, Schotterrasen oder als gekieste bzw. wassergebundene Beläge herzustellen. Ausgenommen hiervon ist der vor der Garage liegende Stauraum.

##### 2.2.4 Bepflanzung der nicht als Hof- oder Parkfläche genutzten Flächen.

In den privaten Gartenanlagen sind heimische Bäume und Hecken zu verwenden.

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> befestigte wasserundurchlässige Fläche (Dach, Asphalt usw.) ist ein großwüchsiger Baum oder zwei mittelgroße Bäume zu pflanzen.

##### 2.2.5 Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- und Gehwegkörpers sind, in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke, unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 55 cm erforderlich (Betonfuß der Rabattenplatten bzw. Bordsteine)

**2.2.6 Die Bodenversiegelung** ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigung sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund bestehen (z.B. Parkplätze) durchlässig gestaltet werden.

#### 3. Nachrichtlicher Hinweis

**3.1** Der § 20 des Denkmalschutzgesetzes - zufällige Funde von Kulturdenkmälern - ist zu beachten.

**3.2** Für Höhe, Abstand der Einfriedigungen von Grenze, sowie Rückschnitt der Hecken gilt § 12 NRG.  
Als Grenze gilt auch die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche oder sonstigen öffentlichen Grundstücken.

#### 4. Verfahren

Aufstellungsbeschuß des Gemeinderates	am	06. MAI 1997
Aufstellungsbeschuß bekanntgemacht	am	15. MAI 1997
Feststellung- und Auslegungsbeschuß des Gemeinderates	am	08. JULI 1997
Auslegung bekanntgemacht	am	14. AUG. 1997
Den Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt	vom	25. AUG. 1997
Satzungsbeschuß des Gemeinderates	am	02. DEZ. 1997
Anzeigeverfahren eingeleitet	am	
Anzeigeverfahren abgeschlossen	am	08.01.1998
Inkrafttreten durch Bekanntmachung	am	08.01.1998

anerkannt

Ötisheim, den 08.01.1998

Bürgermeister

Aufgestellt: Mühlacker, den 28.10.1997.

Kreis: Enzkreis  
Gemeinde: Ötisheim

BEBAUUNGSPLAN M 1: 500

## Friedhofstraße



Übersichtsplan M 1:15 000

Gefertigt: Mülhacker, den 28. OKT. 1997

Architektur- und Ingenieurbüro SIEGFRIED LEHNER

Bahnhofstr.82, 75417 Mühlacker  
Tel. 07041/ 95240 - Fax 952422  
Bürgermeister

Ingenieurbüro  
**BRANDSCHERT & KASPER**  
Beratung - Planung - Bauleitung  
75417 Mühlacker, Bahnhofstr. 82, Tel. 07041/95240  
04828 Schmölin, Am Kemnitzgrund 8, Tel.+Fax 034481/61810

Architektur- und Ingenieurbüro  
**SIEGFRIED LEHNER**  
75417 Mühlacker, Bahnhofstr. 82, Tel. 07041/95240  
04828 Schmölin, Am Pfefferberg 7, Tel. 034481/7080

Kreis: Enzkreis	Gemeinde: Ötisheim	Gemarkung: Ötisheim
Bauvorhaben: Bebauungsplan "Friedhofstraße"	Gez. 14.05.97 Kl	
Bauherrin: Gemeinde Ötisheim	Anlage	
Planinhalt: Bebauungsplan	Größe: 30,0 x 58,0	
Bauherrin	Planer:	Maßstab: 1 : 500
		PlanNr. 327.04/4.4-3