

**Textteil**

über

**B) die Planungsrechtlichen Festsetzungen****C) die Örtlichen Bauvorschriften gemäß LBO****D) Hinweise**

zu dem Bebauungsplan

**„ ÖTISHEIMER STRASSE “ –  
Westliche Erweiterung**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

v. 27.08.1997

Bauordnungsverordnung (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 Geltungsbereiches 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 MD Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO****2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Die bauliche Grundfläche i.S. § 19 (1-3) BauNVO darf eine Grundfläche (GRZ) von 0,4 nicht überschreiten.

**3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)**

**Offene Bauweise** i.S. § 22 (2) BauNVO - nach Planeinschrieb.

Zulässig sind bei Festsetzung von:

**Einzelhäuser „E“** - Freistehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand

**Doppelhäuser „D“** - An einer Grundstücksgrenze zusammengebaute Häuser

Es ist zwingend auf die im Plan zwischen den Grundstücken ausgewiesene Baulinie zu bauen.

Ausnahmen: Anstelle von Doppelhäusern sind bei Grundstücksvereinigungen auch Einzelhäuser zulässig.

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

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen begrenzt (Baufenster).

Gebäude (mit Ausnahme von Garagen) sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten.

Mit An- und Vorbauten (vergleichbar Wintergarten, überdachter Freisitz, Erker) darf das Baufenster bis zu 2 m überschritten werden.

Verfahrensfreie Gebäude mit denen Abstandsflächen nicht einzuhalten sind sowie Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO, dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder mit Pflanzbindung belegten Flächen. In jedem Fall muss zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 2,50 m eingehalten werden.

5. **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**  
Firstichtung und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.
6. **Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)**
  - 6.1 **Garagen und überdachte Stellplätze** (Carports) sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten bzw. anzulegen. Sie sind auch im Anschluss an die festgesetzten Flächen und im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern andere Festsetzungen wie öffentliche Parkplätze, Grünflächen oder Pflanzgebote für Einzelbäume dies nicht ausschließen, wenn bei Garagen ein Abstand von mind. 5,0 m und bei überdachten Stellplätzen ein Abstand von min. 1,0 m zur Verkehrsflächenbegrenzungslinie eingehalten wird.
  - 6.2 **Offene Stellplätze** können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden, sofern andere Festsetzungen wie öffentliche Parkplätze, Grünflächen oder Pflanzgebote für Einzelbäume dies nicht ausschließen.
  - 6.3 Ausnahmsweise kann eine **Garagen- oder Stellplatzeinfahrt** verlegt werden, wenn wegfallende Parkplätze, Grünflächen oder Bäume ersetzt werden.
7. **Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**  
Bei Wohngebäuden im Planbereich sind planerische und bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen aus den ca. 100 bis 150 m südlich gelegenen Gewerbegebietsflächen und deren geplanter Erweiterung (teilweise eingeschränktes Gewerbegebiet) zu treffen, um die Planungsrichtpegelwerte der DIN 18005 einzuhalten.
  - 7.1 **Schallschutzfenster**  
Die an der südlichen und östlichen Außenwand gelegenen Fenster von Aufenthaltsräumen gem. § 2 Abs. 7 LBO sind mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 entsprechend der VDI 2719 auszubilden.
  - 7.2 **Grundrissgestaltung**  
Wenn durch entsprechende Grundrissgestaltung sichergestellt werden kann, dass die Aufenthaltsräume auf der von der Lärmquelle abgekehrten Seite angeordnet werden, kann auf den Einbau von Schallschutzfenstern verzichtet werden.
8. **Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**  
nach Planeinschrieb, gegliedert in Fahrbahnen, Parkplätze, Gehwege und Grünanlagen i.S. § 12 (2) 3 BauGB.  
Eine geringfügige Abweichung der dargestellten Gliederung bei der Ausführung ist zulässig.
9. **Festsetzungen in der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)**
  - 9.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) bemisst sich nach der Firsthöhe von einer festgesetzten Bezugsebene B aus.  
Bezugshöhe B entsprechend Planeinschrieb.  
Soweit keine Bezugshöhe festgesetzt ist, wird die Bezugshöhe max. 0,25 m über der höchsten Geländehöhe des natürlichen Geländes am Gebäude festgesetzt.

- 9.2 Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (EFH) darf die Bezugshöhe (B) unter Berücksichtigung der Firsthöhenbegrenzung um max. 0,25 m über- und unterschreiten (siehe Regelzeichnung Anlage 2).

Für zusammengebaute Häuser ist die Bezugshöhe verbindlich als EFH festgesetzt.

Ausnahmen sind nur zur Angleichung an die Fußbodenhöhe des Nachbargebäudes oder bei gleichzeitiger Veränderung der Fußbodenhöhe des Nachbargebäudes möglich.

- 9.3 Die **Firsthöhe**, gemessen zwischen der festgesetzten Bezugsebene B (siehe Planeintrag) und Oberkante First darf 7,50 m nicht überschreiten.

## 10. **Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 15 BauGB)

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen der Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Plangebiet, insbesondere zum Ausgleich für Bodenversiegelung und des Verlustes von Lebensräumen.

#### 10.1 **Pflanzgebot und Pflanzbindung** (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten zu achten.

Verwendung finden standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV).

Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten; abgängige Bäume müssen durch neue ersetzt werden. Der Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen muss entsprechend DIN 18 920 (bzw. RAS LG4) sichergestellt werden.

#### 10.2 **Pflanzgebot 1 (Pfg 1) - Gewässerrandstreifen**

Unzulässig sind Auffüllungen und Zäune.

Für eine beidseitige Anpflanzung standortgerechter Gehölze wird aus nachbarrechtlichen Gründen ein zweiter Wassergraben neben dem bestehenden angelegt. An ein paar Stellen, wo sich keine größeren Weiden befinden, werden beide Gräben miteinander verbunden. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes wird eine Aufweitung vorgenommen. Das auf den Baugrundstücken unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser wird dem neuen Vorfluter zugeleitet.

Das trapezförmige Querschnittsprofil des bestehenden Grabens bleibt unverändert. Der Graben hat im südlichen Bereich nur eine Tiefe von circa 40 bis 50 cm. Die Böschungen des neuen Grabens erhalten nach Norden bzw. Osten eine Böschung mit mindestens 1:3, nach Süden bzw. Westen genügen auch 1:2 für einen näheren Übergang zum vorhandenen Graben. Die dabei entstehenden Inseln werden um circa 10 bis 20 cm abgeflacht,

Die vorhandene Wiese ist im Zuge des Ausbaus wieder herzustellen. Sie ist zweimal im Jahr Ende Juni und Ende September zu mähen, nicht zu düngen, das Schnittgut ist abzufahren. Ein Mulchen ist nicht zulässig.

Zusätzlich werden Gehölze des Naturraums 125 gepflanzt. Zu bevorzugen sind Sträucher und kleinere Bäume, um die Schattenwirkung auf die Gebäude und die Gärten nicht zu verstärken. Giftige und schwach giftige Arten können unberücksichtigt bleiben.

U.a. sind folgende standortgerechte Arten geeignet:

Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	Grauweide ( <i>Salix cinerea</i> )
Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	Purpurweide ( <i>Salix purpurea</i> )
Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )	Korbweide ( <i>Salix viminalis</i> )
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )	

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Grenzabstände gegenüber Grundstücken im Innenbereich müssen jedoch nicht eingehalten werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild und Konzept für die Aufwertung durchführen zu können. Eine Anpflanzung von Stauden der Hochstaudenflur ist nicht notwendig, da sich die vorhandenen aussamen können.

### 10.3 **Pflanzgebot 2 (Pfg 2) - Einbindung in die Landschaft**

Aufbau des Ortsrandes zur "Freien Landschaft" bzw. Straßenraum mit Einzelbäumen, wie Spitzahorn, Eschen bzw. Obsthochstämme als Straucharten: Hasel, Liguster, Hartriegel und Heckenkirsche.

### 10.4 **Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Artenzusammenstellung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Fetthenne (Sedum)

Steinbrech (Saxifraga)

Mauerpfeffer (Sempervivum)

Schafschwingel (Festuca ovina)

### 10.5 **Außenwandbegrünung**

Die Begrünung von Wandscheiben der Garagen, Carports und Gebäude wird mit folgenden Kletter- bzw. Schlinggewächsen empfohlen:

Selbstklimmer: Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) für sonnigen Standort  
Efeu (*Hedera helix*) für halbschattigen Standort

Gehölze mit Kletterhilfen:

Klettertrompete (*Compsis radicans*) für sonnigen Standort

Gold-Gleißschlinge (*Lonicera tellmanniana*) für sonnigen und halbschattigen Standort

Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein.

## 11. **Maßnahmen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB)

11.1 Das Baugebiet ist in einem **Trennsystem** zu entwässern; dabei ist das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser dem angrenzenden Vorfluter einzuleiten. Das häusliche Schmutzwasser ist in einem Schmutzwasserkanal zur Ortskanalisation abzuleiten.

Bei der Grundstücksentwässerung ist diese getrennte Ableitung zu berücksichtigen.

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

## C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung

Reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig. Die äußere Farbgebung muss in gedeckten Farbtönen erfolgen, ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen.

Zusammengebaute Garagen und Gebäude sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

### 2. Dachgestaltung

Als **Dachform** werden für alle baulichen Anlagen symmetrische Satteldächer mit den im Plan eingetragenen Neigungen festgesetzt.

Ausnahmsweise sind versetzte Pultdächer zulässig, soweit die festgesetzte Gebäudehöhe und Dachneigung nicht überschritten wird.

Für untergeordnete Bauteile ist auch das Pultdach zulässig.

Bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäuser/Hausgruppen) ist allein die mittlere zulässige Dachneigung verbindlich. Ausnahmen sind nur zulässig bei gleichzeitiger Veränderung der Dachneigung des Nachbargebäudes.

Ausnahmsweise sind bei **Garagen, überdachten Stellplätzen** (Carports) und **Nebengebäuden** Pultdächer bis 18 Grad Neigung und begrünte Flachdächer nach B) Ziff. 10.4 zulässig.

**Dachfarbe** der geneigten Dächer: rot bis rotbraun und anthrazit mit Ausnahme von Solaranlagen.

2.2 **Dachaufbauten** und **Dacheinschnitte** müssen sich dem Baukörper anpassen und dürfen maximal 60% der jeweiligen Dachfläche betragen (Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammengefasst ermittelt).

Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachaufbauten muss mind. 1,50 m betragen.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirshöhe liegen. Schleppegauben sollen eine Neigung von mindestens 16 Grad, giebelständige Gauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Soweit es technisch möglich ist, soll das gleiche Material wie beim Hauptdach verwendet werden.

### 3. Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude oder Gebäudegruppe ist nur eine Antennenanlage zulässig.

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

Niederspannungs- und Stromversorgungsleitungen sind als Freileitungen unzulässig.

### 5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

#### 5.1 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind freiwachsende Hecken mit Heistern, Holzlatenzäunen bis 1,0 m Höhe und Abgrenzungen aus Rabattensteinen zulässig.

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

Einfriedungen jeglicher Art entlang der privaten Grünflächen zum südlichen und westlichen Außenbereich sind nicht zulässig.

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

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

Eine Verschmutzung entstehender Abwässer muss ausgeschlossen sein.

**5.3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**

Je Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze zu errichten, für anders genutzte bauliche Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VVV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden.

**6. 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 Trennsystem entwässert; dabei wird das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser dem angrenzenden Vorfluter eingeleitet.

Das häusliche Schmutzwasser soll in einem Schmutzwasserkanal zur Ortskanalisation abgeleitet werden.

Bei der Grundstücksentwässerung ist diese getrennte Ableitung zu berücksichtigen.

Um Fehllanschlüsse auszuschließen, muss der Gemeinde Gelegenheit zur Überprüfung und Abnahme der Grundstücksentwässerungsanlage gegeben werden.

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Blei u. Zink) sollen aus Gründen des Boden und Grundwasserschutzes nicht verwendet werden. Soweit im Einzelfall die Dachflächen mit diesen Materialien erstellt werden sollen, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

**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 festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis, Fachbereich Umweltschutz unverzüglich zu informieren.

2.2 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffene Regelungen entsprechend Anlage 1.

**Hinweis auf die Erstellung von Plangrundlagen**

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

**Aufgestellt:**

Maulbronn, den 04.09.1997

**Geändert:**

Maulbronn, den 04.04.2000

**Ergänzt:**

Maulbronn, den 01.12.2005

**Beraten:**

Ötisheim, den 09.09.1997

**Beraten:**

Ötisheim, den 11.04.2000

**Beschlossen:**

Ötisheim, den 07.02.2006

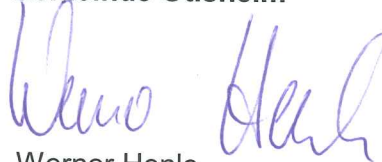
**Ausgefertigt:**

Ötisheim, den 15.06.2006

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

gez.  
Scheible  
(Planverfasser)

**Gemeinde Ötisheim**



Werner Henle  
(Bürgermeister)



## Regelungen zum Schutz des Bodens

### **1. Wiederverwertung von Erdaushub**

- 1.1 Brauchbarer unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deposition ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2 Einer "Vor-Ort-Verwertung" des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Minimierung/ Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der besonders wertvolle Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 1.5 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

### **2. Freiflächen**

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Eventuell notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschleiben des Oberbodens, Bodenauftrag) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm<sup>2</sup>) erfolgen.

### **3. Bodenbelastungen**

- 3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. eine Vermischung mit Bodenmaterial auszuschließen ist.
- 3.3 Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enz-kreis, Fachbereich Umweltschutz unverzüglich zu informieren.
- 3.4 Gegebenenfalls sind unbrauchbare/ belastete Böden von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.



## Begründung

### zu dem Bebauungsplan „**ÖTISHEIMER STRASSE**“ – **Westliche Erweiterung**

Stand: 26.04.2006

#### 1. Lage des Plangebietes

Das geplante Baugebiet liegt am Ortseingang westlich des Teilortes Schönenberg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden durch die Ötisheimer Straße, im Osten durch den Bebauungsplan "Ötisheimer Straße", im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im westlichen Teil durch einen landwirtschaftlichen Weg und die daran angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

#### 2. Bestehende Situation

##### 2.1 Topographie

Das Plangebiet fällt leicht nach Süden hin ab. Zur Ötisheimer Straße besteht eine Böschung mit einem Höhenunterschied von 1m - 2m.

##### 2.2 Flächennutzung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt, und befindet sich größtenteils in Privateigentum.

Flora und Fauna sind durch die Monokultur in der Landwirtschaft nicht von großer Bedeutung. Lediglich der Grüngürtel im südlichen Teil des Plangebietes entlang des Wassergrabens ist schützenswert.

#### 3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Verbandsverbandes Mühlacker als Dorfgebiet erfasst.

#### 4. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

##### 4.1 Planungsursachen

Mit dem Ausbau der Ötisheimer Straße um das Jahr 1980 hat die Gemeinde Ötisheim Vorkerkungen zur Bebauung der Ötisheimer Straße als "Westliche Erweiterung" der bestehenden Bebauung in Betracht gezogen.

Die Nachfrage nach Mischbaufläche und eine baldmöglichste Bebaubarkeit der Grundstücke haben die Gemeinde veranlasst, den Bebauungsplan aufzustellen.

##### 4.2 Städtebauliche Gestaltung

Zur optimalen Ausgleichsflächengestaltung mit der Zielsetzung einer Biotopvernetzung zwischen den Mischwäldern des Distrikts 'Scherrkessel' und dem Feuchtgebiet 'Röhrich' wurden die Gesamtgrundstücke im Bebauungsplan erfasst.

Das Baugebiet ist als Dorfgebiet (MD) für den Eigenbedarf der Bevölkerung von Ötisheim und Schönenberg geplant worden.

Die offene Bauweise entspricht den derzeit vorherrschenden Wünschen der Bevölkerung; die Doppelhausgrundstücke ermöglichen ein kostensparendes Bauen.

Zur Gestaltung der Ortsrandlage und des Übergangs zu den unbebauten Grundstücken im Westen werden die Gebäude auf eingeschossige Einzelhäuser herabgestuft.

Die Ortsrandlage birgt eine hohe Wohnqualität.

#### 4.3 **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Dieser lässt sich nicht vermeiden.

Um die Beeinträchtigung des Naturhaushalts und insbesondere des Landschaftsbildes feststellen zu können, wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet.

In diesem Grünordnungsplan wurde zwar das Eingriffspotential ermittelt, die darin vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs waren jedoch nicht umfassend geeignet, den bauleitplanerisch angestrebten Vollaussgleich zu erbringen.

Da der Grünordnungsplan nur der Grundlagenermittlung gedient hat, wurde er nicht Bestandteil der Begründung.

Sämtliche Maßnahmen zur Schaffung des Vollaussgleichs und zur Minimierung des Eingriffs wurden in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde ermittelt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet und integriert.

#### 4.4 **Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minderung des Eingriffs**

Durch die Neuanlage des Retentionsgrabens kann ein Volumen von ca. 100 m<sup>3</sup> Oberflächenwasser aus dem erschlossenen Baugebiet zurückgehalten werden, dies entspricht einem Rückhaltevolumen von ca. 12,5 m<sup>3</sup> je Baugrundstück (mit durchschnittlich ca. 600 m<sup>2</sup>).

Das Ergebnis stellt sicher, dass die Regenwasserabflussmenge aus dem Baugebietsteil die Abflussmenge in unbebautem Geländezustand nicht überschreitet.

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind extensive Dachbegrünung bei Flachdächern im Bereich der Gebäude und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Verkehrswegen und Parkierungsflächen im öffentlichen Bereich. Die bedeutendste Ausgleichsmaßnahme bildet die Anlage von Feuchtbiotopflächen. Der Gewässerrandstreifen (gekennzeichnet mit Pflanzgebot 1) im südlichen Teil des Plangebietes ist graphisch (Plan) und textlich (Textteil) dargestellt und beschrieben.

Zur Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Landschafts- und Ortsrandbildes ist eine ortstypische Bebauung in Struktur und Art vorgesehen. Insbesondere ist im Westen ein breiter Grünstreifen mit Feuchtbiotop zur freien Landschaft hin im Bebauungsplan ausgewiesen. Es ist vorgesehen, den Grünstreifen im südwestlichen Teil der an die landwirtschaftl. Flächen angrenzt, mit Gehölzflächen der natürlichen potentiellen Vegetation zu bepflanzen. Die Maßnahmen und Empfehlungen werden im integrierten Bebauungsplan graphisch (Plan) und textlich (Textteil) dargestellt.

Mit den aufgeführten Maßnahmen konnten im Sinne des Baugesetzbuches und des Naturschutzgesetzes die Grundsätze der Minimierung und des Ausgleichs der durch die Planung auf den Naturhaushalt und die Landschaft wirkenden Eingriffsmomente umgesetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge einer Sammelzuweisung den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Die Planung stellt somit ihren abgestimmten Beitrag gemäß den neuen und anzuwendenden Rechtsbestimmungen im Planungsverfahren dar.

Mit den im Bebauungsplan in Text und Plänen genannten Maßnahmen und deren Realisierung, ist der Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft unter Zugrundelegung der Verhältnismäßigkeit, der Erforderlichkeit und Angemessenheit des vorliegenden Bauvorhabens als ausgeglichen anzusehen.

Bedeutende Kompensationsmaßnahmen für Dach- und Oberflächenwasser sind, die geplanten Maßnahmen das Niederschlagswasser dem Vorfluter zuzuleiten und die Neuanlage eines Retentionsgrabens der parallel zum bestehenden Entwässerungsgraben verläuft. Der Abfluss des bestehenden Wassergrabens wird nicht wesentlich reduziert.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die bestehende Bebauung und deren angrenzende Erweiterung wurde entsprechend dem vorherrschenden Gebietscharakter Dorfgebiet (MD) i.S. § 5 BauNVO festgesetzt. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von den vorhandenen Gewerbebauflächen wurden für die Wohnbebauung Maßnahmen festgesetzt.

### 5.2 Festsetzungen in der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Firsthöhe.

Als Firsthöhe wurde das Maß zwischen der festgelegten Bezugsebene und der größten Dachhöhe festgesetzt.

### 5.3 Dachneigung und Dachform

Die Dachneigung wurde einheitlich auf 22 - 32 Grad festgesetzt; ausgenommen Pultdächer.

### 5.4 Bauweise und Bebaubarkeit der Grundstücke

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wurde offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Im Baugebiet wurden 4 Grundstücke für Einfamilienwohnhäuser und 8 Grundstücke für Doppelhäuser, bzw. 4 Grundstücke für Einfamilienwohnhäuser vorgesehen. Es können somit 12 Grundstücke der Bebauung zugeführt werden.

## 6. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Neubaugebietes erfolgt ausschließlich von der Durchfahrtsstraße "Ötisheimer Straße". Wobei diese Straße mit Versätzen den Autofahrer zu langsamer Fahrt beeinflusst.

Der landwirtschaftliche Sackweg (Flst. Nr. 369) bleibt für die Anlieger der angrenzenden Grundstücke erhalten.

Die Wasserversorgung ist mengen- und druckmäßig gesichert.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert; dabei wird das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser dem angrenzenden Vorfluter eingeleitet.

Das häusliche Schmutzwasser des Plangebietes wird über die örtliche Kanalisation in die ausreichend dimensionierte und leistungsfähige Kläranlage geleitet.

Die Stromversorgung ist durch die EnBW gesichert.

Die Versorgung der künftigen Bevölkerung dieses Baugebietes (ca. 40 Personen) mit den Dingen des täglichen Bedarfs wird von den Geschäften in der Gemeinde Ötisheim problemlos bewältigt werden können.

## 7. Statistik und Kosten

7.1 **Größe des Plangebietes** (einschl. Bestand) ca. 0,80 ha

Größe des Umlagegebietes	ca. 0,69 ha	(100,0 %)
Schutzfläche (priv. Grünfläche)	ca. 0,20 ha	( 29,0 %)
Dorfgebiet MD	ca. 0,49 ha	( 71,0 %)

Bei 4 Einzelgebäuden und 8 Doppelhäusern (Hälften) ergeben sich ca. 14 Wohneinheiten und ca. 40 Einwohner, womit eine Siedlungsdichte von ca. 45 Wohneinheiten je Hektar Wohnbau(brutto)fläche erreichbar sein wird.

**7.2 Erschließungskosten**

Die Ötisheimer Straße ist bereits ausgebaut. Für die neue Grundstückszufahrten muss der Parkstreifen und der Gehweg (Hochbord) entsprechend dem vorliegenden Lageplan umgebaut werden. Die Kosten werden sich auf ca. 35.000 Euro belaufen.

Grundstückentwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtungen sind größtenteils vorhanden und müssen vereinzelt nachverlegt werden.

**8. Kostentragung**

Nach § 124 BauGB können die Kosten der Erschließung und nach § 6 BauGBMaßnG die Verfahrens- und Folgekosten durch einen Vertrag auf die Umlegungsbeitragsberechtigten übertragen werden.

Die Durchführung soll durch einen Erschließungsträger erfolgen, der die Maßnahme verwaltungstechnisch und wirtschaftlich betreut.

Die Kostensätze werden nach heutiger Kostensituation auf ca. 37,50 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche geschätzt.

**9. Planverwirklichung und Folgeverfahren**

Für die Realisierung des Neubaugebietes wird mit den Eigentümern eine einvernehmliche Bodenordnung angestrebt.

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein; sie hat keinen Rechtscharakter.

**Aufgestellt:**

Maulbronn, den 04.09.1997

**Geändert:**

Maulbronn, den 04.04.2000

**Ergänzt:**

Maulbronn, den 01.12.2005

**Beraten:**

Ötisheim, den 09.09.1997

**Beraten:**

Ötisheim, den 11.04.2000

**Beschlossen:**

Ötisheim, den 07.02.2006

Ausgefertigt:

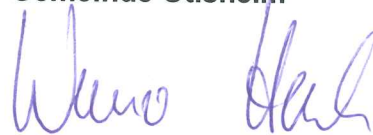
Ötisheim, den 15.06.2006

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

gez.

Scheible  
(Planverfasser)

**Gemeinde Ötisheim**



Werner Henle  
(Bürgermeister)