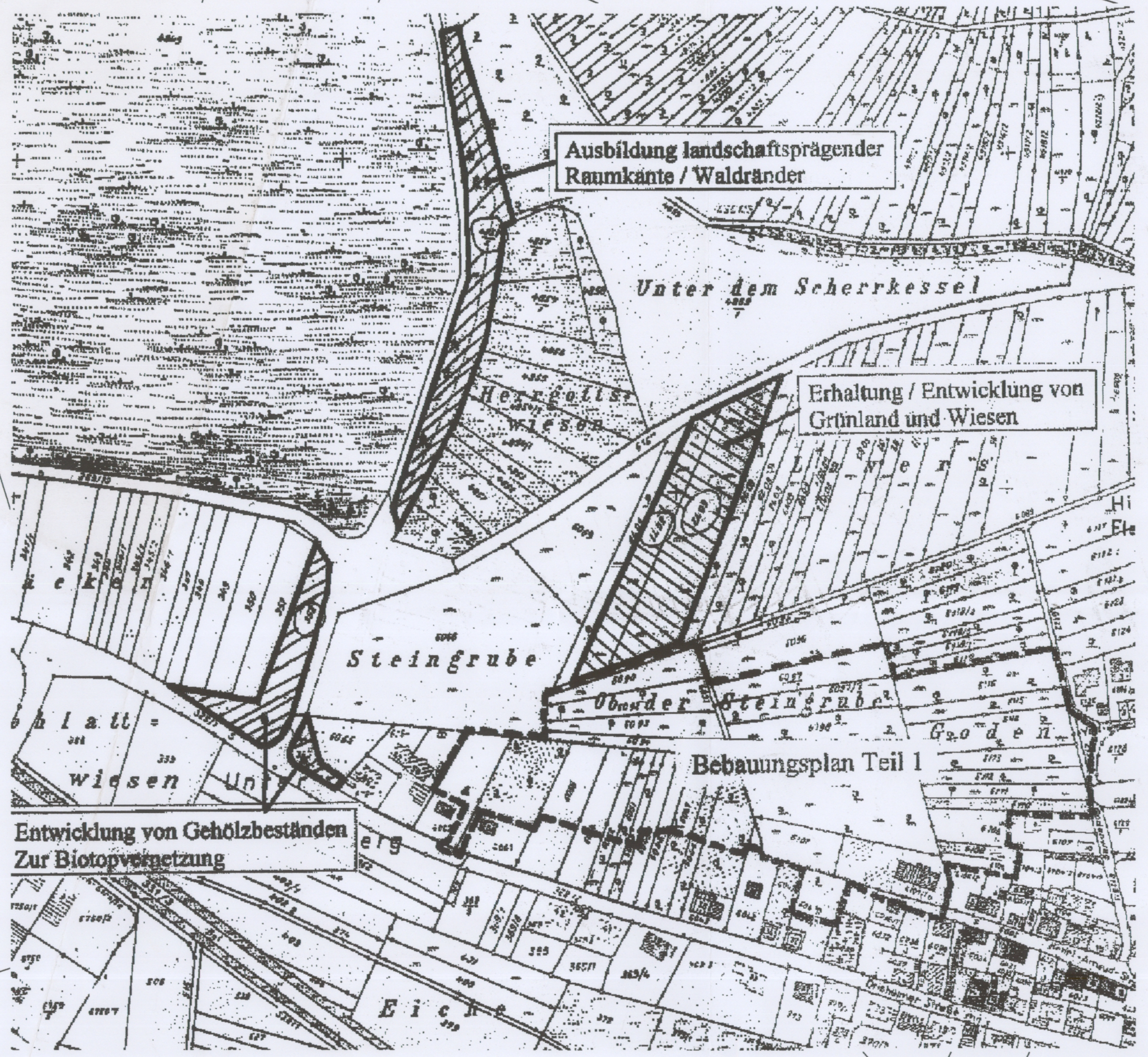
Bebauungsplan Teil 2
M. 1 : 2500

Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen



Ingenieurbüro BRANDSCHERT & KASPER Beratung - Planung - Bauleitung Bahnhofstr. 82, 75417 Mühlacker, Tel. 07041/95240, Fax 07041/952422	
Kreis: Enzkreis	Gemeinde: Ötisheim — Gemarkung: Ötisheim
Bauvorhaben: Bebauungsplan "Steingrube"	Gez. 15.06.2000 Die
BauherrIn: Gemeinde Ötisheim	Anlage
Planinhalt: BEBAUUNGSPLAN	Größe: 108*75 Maßstab 1 : 500
BauherrIn — Planer:	Plan Nr. 3.37/4.2 -

Zeichenerklärung

Bebauungsplan "Steingrube" in Ötisheim

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

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung §9(1)1 BauGB u. §§16-20 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze laut Planeinschrieb § 16 (2)1 u. § 19 BauNVO

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze § 23 (1+3) BauNVO

4. Verkehrsflächen § 9 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11, gemischt genutzte Verkehrsfläche

Gehweg

P — Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

Zweckbestimmung Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 5 (2) 4 u. (4), § 9 (1) 13 u. (6) BauGB

unterirdisch

7. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

V — Zweckbestimmung Verkehrsgrün

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1)20, 25-25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern §9 (1) 25.A BauGB

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern §9 (1) 25.B BauGB

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern

9. Sonstige Planzeichen § 9 BauGB

Umgrenzung von Flächen für ~~Nebenanlagen, Stellplätze~~, Garagen und Gemeinschaftsanlagen §9 (1) 22 BauGB

Ga — Zweckbestimmung Garagen

EFH= 248,20 — Erdgeschoßfußbodenhöhe als Obergrenze über NN

Stützmauer

Wannenpunkt

Kuppenpunkt

VB — Visierbruch

S — Straßenhöhe

AA — Ausrundungsanfang

AE — Ausrundungsende

4,0% — Längsgefälle der Straße

Oberkante Böschung / Unterkante Böschung — Bestehende Böschungen §9(1)26 BauGB

Oberkante Böschung / Unterkante Böschung — Geplante Böschungen §9(1)26 BauGB

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Bestehende Grundstücksgrenze

Leitungsrecht

Sichtfeld, von jeglicher Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Anlagen, die höher als 60 cm sind, freizuhalten.

Füllschema der Nutzungsschablone

1	–
2	–
3	4
5	
6	

1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl (GRZ)
3 Bauweise
4 Dachneigung
5 max. zulässige Traufhöhe
6 max. zulässige Firsthöhe

Gemeinde Ötisheim

Bebauungsplan "Steingrube"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.08.1995.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach Planeinschrieb (§16 BauNV).

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9(1)1 BauGB)
Für die geplanten baulichen Anlagen ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe in m ü. NN als Obergrenze im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Bei vertikal gegliederten Geschossen darf die Gliederung nur von dieser Höhe nach unten erfolgen.
Die zulässige Gebäudehöhe wird festgesetzt durch den Abstand zwischen der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnitt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. bis OK Dachhaut First.
Die Traufhöhe darf 3,50 m nicht übersteigen.
Die Firsthöhe beträgt maximal 7,00 m.

2.3 Stellplätze und Garagen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür ausgewiesenen Fläche 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 oder wenn das Betriebstor während der normalen Nutzungszeit geöffnet bleibt.
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Offene Bauweise im Sinne des § 22(2) BauNVO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Wenn die Baugrenze eine Grundstücksgrenze schneidet, so darf auf dieser Grundstücksfläche auf die Grenze gebaut werden, wenn nicht, so sind die doppelten Abstandsflächen nach §5 und §6 LBO einzuhalten.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche kann nur im Rahmen der zulässigen Nutzung (siehe Planeinschrieb) und Abstandsvorschriften der LBO genutzt werden (§23 BauNVO)

3.3 Die Hauptrichtung (längste Gebäudeseite) der baulichen Anlagen ist parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen anzuordnen.

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit der Herstellung der Verkehrsflächen (§9(1) BauGB, §74(1) LBO)

Die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergebenden Höhenunterschiede zum Gelände werden durch Böschungen (Neigung ca. 1:1,5) ausgeglichen. Die Böschungen werden nicht Bestandteil der Erschließungsanlage, sondern liegen auf der privaten Grundstücksfläche.
Werden von den Grundstückseigentümern anstelle von Böschungen Stützmauern errichtet, so darf eine derartige Stützmauer eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten. Von Fahrbahnrändern der Straße und befahrbaren Wohnwegen muß ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden, wenn die Stützmauer höher als 60 cm ist (Sichtfeld).

5. Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74(1) LBO)

1.1 Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 25°-35°.

1.2 Die im Bebauungsplan eingetragene Hauptrichtung der Gebäude ist gleichzeitig die Firstrichtung der Gebäude.

1.3 Als Dachaufbauten sind Dachgauben als Schleppgauben, Giebelgauben oder der Dachform entsprechende Gauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand von Ortgängen, Kehlen und Graten muß mindestens 1,50 m betragen.

1.4 Dacheinschnitte sind zugelassen, soweit deren Länge nicht 1/4 der Firstlänge überschreitet.

1.5 Die Dacheindeckung muß mit roten bis rotbraunen Dachsteinen / Dachziegeln erfolgen. Außerdem sind Graßdächer zulässig.

1.6 Garagen sind mit Satteldächern, Flachdächern oder der Dachform des Hauptgebäudes anpassend auszuführen, soweit sie nicht unterirdisch angelegt sind. Die Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen. Sie sind so zu kostruieren, daß sie mit Oberboden oder kulturfähigem Material bedeckt werden können. Sie sind mit einheimischen standortgerechten Stauden und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

1.7 Garagen und fensterlose Fassaden sind zu begrünen.

1.8 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und Fassaden sind zulässig. Sie sind kenntnisgabepflichtig.

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

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 1,50 m Höhe zugelassen.
Es sind die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht (NRG) zu beachten.

Bei Einfriedigungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.

2.2 Für Höhe, Abstand der Einfriedigung von der Grenze, sowie Rückschnitt der Hecken gilt § 12 NRG.
Als Grenze gilt auch die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche oder sonstigen öffentlichen Grundstücken.
Von Fahrbahnrändern 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.

2.3 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.

2.4 Bepflanzung der nicht als Hof- oder Parkfläche genutzten Flächen.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 m2 nicht überbauter Fläche ist mindestens 1 hochstämmiger oder halbstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung von Obstbäumen ist ausdrücklich erwünscht.

Anpflanzen von Einzelbäumen:

Pflanzliste 1:
Großkronige Bäume: *Rotbuche, Wildkirsche, Traubeneiche, Winterlinde*
Klein- u. mittelkronige Bäume: *Feldahorn, Hainbuche*

Schwarze und Weiße Maulbeere (Morus nigra, Morus alba)
Speierling (Sorbus domestica)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Esskastanie (Castanea sativa)

Bevorzugte Verwendung von Obstbäumen oder anderen heimischen, standortgerechten Baumsorten, die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen.

Flächen, für die ein Pflanzzwang im Bebauungsplan ausgewiesen ist, sind mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste 1 oder 2 zu bepflanzen und zu unterhalten.

Pflanzliste 2:
Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Roter Hartriegel, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Weinrose, Weide, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball oder andere einheimische, standortgerechte Pflanzen.

Verkehrsgrün, sowie auch ausgewiesene Sichtdreiecke auf Privatflächen

Im Sichtdreieck sind abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronensatz nicht unter 300 cm, nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 80 cm nicht überschreiten. Es können folgende Pflanzen verwendet werden:

Pflanzliste 3:
Zwergmispel, Pfaffenhütchen, Efeu, Johanniskraut, Heckenkirsche, Glanzrose, Niedrige Strandrose, Immergrün, Fingerstrauch

Pflanzbindung an bestehende Grünbestände (§ 9(1) 25b BauGB)
Gekennzeichnete Einzelbäume und Hecken sind zu erhalten. Die Feldhecke im Westen des Plangebietes ist als besonders geschütztes Biotop gemäß § 24a NatSchG BW zu erhalten.

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 Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und in einer Tiefe von 55 cm erforderlich (Betonfuß der Rabattensteine bzw. Bordsteine).

2.6 Nicht im Gebäude integrierte Standorte für Abfall-, Lager- und Müllbehälter sind mit Hecken oder Palisaden zu umgeben.

2.7 Regenwasserrückhaltung

Es wird die Anlage von dezentralen Zisternen zu Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung, sowie Einleitung in Retentionsflächen auf den Grundstücken empfohlen.

2.8 Ersatzmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

a) Neuentwicklung von Streuobstwiesen nordwestlich des Plangebietes.

Erhaltung und Entwicklung von Grünland / Wiese sowie die Ausbildung einer Streuobstpflanzung auf den Flurstücken 6071 und 6072. Diese Ersatzmaßnahme dient der Anlage und Entwicklung von extensiv genutzten Streuobstwiesen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und stellt eine Vernetzung mit umliegenden wertvollen Flächen dar.

b) Ausprägung einer landschaftsprägenden Raumkante als Waldsaum nördlich des Plangebietes.

Der Waldsaum ist im Zuge einer forstwirtschaftlichen Pflege entsprechend zu bepflanzen. Der vorhandene Graben soll kleinere Staustufen erhalten mit dem Ziel, Wasser zurückzuhalten und dem nebenliegenden Feuchtbiotop zuzuführen.

c) Anlage von flächigen Gehölzbeständen beidseitig der Zufahrt zum Parkplatz Steingrube.

Entwicklung von Gehölzbeständen zur Biotopvernetzung: Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von wertvollen Gehölzbeständen ist auf den Flurstücken 352 und 360 jeweils eine flächige Gehölzpflanzung vorzunehmen. Gehölze und Bäume der aufgeführten Listen, oder Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation sind zu verwenden.

Hinweise

1. Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnlichen Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis - Umweltschutzamt - unverzüglich zu informieren.

2. 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 Bauherrn zu erfolgen.

Verfahrensvermerke

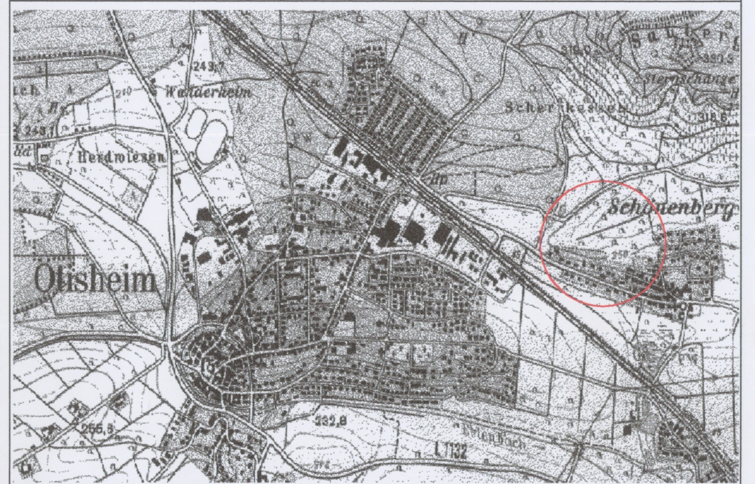
Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates	am 26.11.1993
Aufstellungsbeschluß bekanntgemacht	am 16.12.1993
Festlegungs- und Auslegungsbeschluß des Gemeinderates	am 12. OKT. 1999
Auslegung bekanntgemacht	am 13. JAN. 2000
Den Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt	vom 24. JAN. 2000
	bis 25. FEB. 2000
Satzungsbeschluß des Gemeinderates	am 20. JUNI 2000
Anzeigeverfahren eingeleitet	am
Anzeigeverfahren abgeschlossen	am
Inkrafttreten durch Bekanntmachung	am 29. JUNI 2000

Anerkannt:
Ötisheim, den 29. JUNI 2000

Bürgermeister

Gemeinde Ötisheim
Enzkreis

BEBAUUNGSPLAN
"Steingrube"
Maßstab 1:500



Übersichtslageplan ohne Maßstab

gefertigt: Brandschert	anerkannt: / Ausgefertigt:
Mühlacker, den 15. JUNI 2000	Ötisheim, den 29. JUNI 2000
Planungs + Ingenieurbüro **BRANDSCHERT & KASPER** Hoch- Tief- und Straßenbau Ing. Vermessung Bahnhofstraße 82, 75417 Mühlacker Tel. 07041/9524-0 Fax. 07041/9524-22	Gemeinde Ötisheim Heile Bürgermeister [Stempel: GEMEINDE ÖTISHEIM ENZKREIS]