

ART DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1)1 BauGB u. §§ 1-11 BauNVO

§ 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1)1 BauGB, §16-21a BauNVO

> Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) §16 (2)3, §17 (1) u. §18 BauNVO

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

Geschoßflächenzahl (GFZ) §16 (2)1, §17 (1) u. §20 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZE \$9(1)2 BauGB, \$\$ 22 u. 23 BauNVO

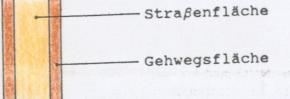
Baugrenze §23 (1+3) BauNVO offene Bauweise §22 (2) BauNVO

> Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB Satteldach

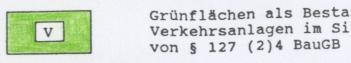
Geneigte Dachflächen Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nur Hausgruppen zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN §9(1)11, §9(2) BauGB



GRÜNFLÄCHEN §9(1)15, BauGB



Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT §9 (1) 20, 25 BauGB

Anpflanzung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0.80 m hoch.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung IIIII Grenzbau auf der gekennzeichneten Seite vorgeschrieben.

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

gebiet	Zahl der Vollgeschosse
ndflächen-	Geschossflächen- zahl (GRZ)
	Bauweise

Gemeinde Ötisheim

Bebauungsplan "Schelmenweg"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.83 für Baden-Württemberg jeweils in der geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung folgende Festsetzungen maßgebend:

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

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-11 Bau entsprechend dem Planeintrag

Mischgebiet MI im Sinne des § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § § 16 - 21a

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, entsprechend dem Grundflächenzahl GRZ siehe Planeintrag.

Geschoßflächenzahl GFZ siehe Planeintrag. Ausnahmen nach § 21 a (1) BauNVO sind zulässig

Bauweise, überbaubare Grundstückssläche und Stellung der (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO Die überbaubare Grundstücksfläche kann nur im Rahmen der zulässigen Nutzung (siehe Planeinschrieb) und Abstandsvorschriften der LBO genutzt werden.

Die Hauptrichtungen (längste Gebäudeseiten) der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im Plan anzuorden.

Nebenanlagen (§ 14 und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind bis maximal 20 cbm umbauter Raum, auch außerhalb der Baugrenzen, zugelassen.

Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, § 21a 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 geöffnet werden kann und ein zusätzlicher Stellplatz vorhanden ist.

Höhenlage § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) O.K. Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht höher als 30 cm über höchster bestehender Geländeordinate am Gebäude oder 30 cm über höchster Stelle der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrswege, sofern durch Planeinschrieb keine Erdgeschoßfußbodenhöhe Sind Untergeschosse nicht mit eiem natürlichen Gefälle in die öffentliche Kanalisation zu entwässern, so sind Hebeanlagen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung § 73 LBO

einzubauen.

Dachform nach Planeinschrieb Dachneigung nach Planeinschrieb Garagen möglichst mit der gleichen Dachneigung wie der Hauptbaukörper. Bei Garagen sind auch Flachdächer

Dachaufbauten nur auf 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

Mindestabstand 1,00 m vom Ortgang. Bei geneigten Dächern Ziegel oder ziegelähnliche Baustoffe.

Sammelgaragen sind einheitlich in Form, Gestaltung und Ausführung zu erstellen.

> Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Garteneinfriedigungen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünfläche (Wiese od. ähnl.) mit einzelnen Sträuchergruppen und Bäumen im Abstand von 2 m von der Straßenbegrenzungslinie anzulegen; auch als Hofraum und Gemüsegarten. Im übrigen gilt das Nachbarrecht.

Einfriedigungen aus Hecken sind zulässig. Es sollen verschiedene Heckenpflanzenarten gemischt vorkommen. Sockelmauern bis max. 40 cm Höhe zugelassen.

> Für Höhe, Abstand der Hecke von der Grenze, sowie Rückschnitt, gilt das Nachbarrechtsgesetz. Als Grenze gilt auch die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche oder sonstigen öffentlichen

> Grundstücken. Von Fahrbahnrändern der Straße und befahrbaren Wohnwegen ist mit jeglicher Pflanzung, Einfriedung und sonstigen Anlagen, die höher als 60 cm sind, ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

(Sichtfeld) Als Abgrenzung zwischen privaten Grundstücken sind auch Zäune auf Sockelmauern (max. 40 cm hoch) bis max. 1,20 m

Gesamthöhe zugelassen. Bis Jungpflanzen von Hecken ihre Funktion als Einfriedungen erfüllen, sind auch gegen öffentliche Flächen Zäune in einer Höhe von max. 1,20 m zugelassen. Die Zäune können belassen werden,

wenn die Hecke durch den Zaun durchwächst.

Sichtschutzzäune bzw. -Wände

Zum Schutz vor fremder Einsicht können Teilflächen der Grundstücke als Gartenhöfe ausgebildet werden. Deren Einfriedung kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Zäunen odern Mauern aus Holz oder massiv bis 1,80 m Höhe zugelassen

Auf der Grenze sind Sichtschutzzäune bzw. -Wände bis zu einer Länge von 5 m zugelassen.

Aufgestellt: Mühlacker, den 4.7.1994

Kreis : ENZKREIS Gemeinde: ÖTISHEIM 1:500 Bebauungsplan

SCHELMENWEG

Entwurf vom Mare 1990

M 1: 12 500 Übersichtsplan rechtsverbindlich

Anerkannt: Gefertigt: Ausgefeitigt. Mühlacker, den 07. NOV. 1995 Ötisheim 23, FEB. 2006

Architektur- und Ingenieurbüro SIEGFRIED LEHNER Bahnhofstr. 82 75417 Mühlacker

Telefon 07041/95240