



# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB u. § 5 1-11 BauNVO

**M1** MISCHGEBIET § 6 BAUNVO

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOßE (HÖCHSTGRENZE) § 16 (2) 3, § 17 (1) u. § 18 BAUNVO

**0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) § 16 (2) 1, § 17 (1) u. § 19 BAUNVO

**0,6** GESCHOßFLÄCHENZAHL (GFZ) § 16 (2) 2, § 17 (1) u. § 20 BAUNVO

## BAUWEISE, BAUGRENZE

§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

**---** BAUGRENZE § 23 (1 + 3) BAUNVO

**o** OFFENE BAUWEISE § 22 (2) BAUNVO

**---** GRENZBAU ERLAUBT

**+** STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2, BAUGB

**SD** SATTELDACH

**GD** GEGIEßTE DACHFLÄCHEN

**WD** Walmdach

## FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 (1) 5 BauGB

**□** FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

## VERKEHRSPFLÄCHEN

§ 9 (1) 11, u. § 9 (2) BauGB

**□** STRASSENFLÄCHE

**□** GEHEGGSFLÄCHE

**□** PARKFLÄCHE

**□** STRASSEN- UND GEHEGGSBREITE

## GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB

**□** GRÜNFLÄCHEN ALS BESTANDTEIL VON VERKEHRSANLAGEN IM SINNE VON § 12 (2) 4, BAUGB

**□** ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE § 9 (1) 15 BauGB

## FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

§ 9 (1) 12-14 BauGB

**□** UMFORMERSTATION

## MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

**□** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) 25 A) u. § 9 (6) BAUGB

**○** ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

**☁** ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN

## SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 BauGB

**□** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN STELLPLÄTZE, GARAGEN, UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN

**□** UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, ANPFLANZUNGEN UND EINFRIEDIGUNGEN MAX. 0,80 M HOCH

**□** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

**□** Kindergarten

## PÜLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

**BAUGEBIET** ZAHL DER VOLLGESCHOßE

**GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)** GESCHOßFLÄCHENZAHL (GFZ)

**DACHFORM UND DACHNEIGUNG** BAUWEISE

Enzkreis  
Gemeinde Ötisheim

Bebauungsplan "Waldstraße"

## 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)

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
- 1.1. entsprechend dem Planentwurf Mischgebiet MI im Sinne des § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, entsprechend dem Planentwurf
- 2.2. Grundflächenzahl GRZ siehe Planentwurf
- 2.3. Geschößflächenzahl GFZ siehe Planentwurf
- 2.4. Ausnahmen nach § 21 a (1) BauNVO sind zulässig
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1. Offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO
- 3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche kann nur im Rahmen der zulässigen Nutzung (siehe Planentwurf) und Abstandsverordnungen der LBO genutzt werden.
- 3.3. Die Hauptrichtungen (längste Gebäudeseiten) der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im Plan anzugeben.
4. Nebenanlagen (§ 14 und 23 (5) BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind bis maximal 20 cm unbauter Raum, auch außerhalb der Baugrenzen, zugelassen. Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5 m.
5. 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 Garagentor durch eine automatische funkgesteuerte Öffnungsanlage geöffnet werden kann und ein zusätzlicher Stellplatz vorhanden ist.
6. Höhenlage § 9 (2) BauGB
- 6.1. Die Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) O.K. Erdschuldbodenhöhe 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 Planentwurf keine Erdschuldbodenhöhe festgelegt ist. Sind Untergeschosse nicht mit dem natürlichen Gelände in die öffentliche Kanalisation zu entwässern, so sind Hebeanlagen einzubauen.

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Außere Gestaltung § 73 LBO
  - 1.1. Dachform nach Planentwurf
  - 1.2. Dachneigung nach Planentwurf
  - 1.3. Garagen möglichst mit der gleichen Dachneigung wie der Hauptbaukörper. Bei Garagen sind auch Flachdächer zugelassen. Dachaufbauten nur auf 2/3 der jeweiligen Geländelänge zulässig. Mindestabstand 1,00 m vom Ortsgang.
  - 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 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.
  - 2.2. Einfriedigungen aus Hecken sind zulässig. Es sollen verschiedene Heckenpflanzenarten gemischt vorkommen. Sockelmauern bis max. 40 cm Höhe zugelassen. Notwendige Stützmauern zum Geländeausgleich sind bis 1,00 m 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 Einfriedigungen 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.
- 2.3. Sichtschutzzäune bzw. -Wände
- Zum Schutz vor fremder Einsicht können Teilflächen der Grundstücke als Gartenfläche ausgebildet werden. Deren Einfriedigung kann innerhalb der überbaubaren 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 m zugelassen.

Aufgestellt: Mühlacker, den 4.7.1994

Kreis: ENZKREIS  
Gemeinde: ÖTISHEIM

Bebauungsplan 1 : 500

## WALDSTRASSE



Gefertigt: Mühlacker, den 04.07.1994

Angefertigt: Ötisheim 02.10.2006

Architektur und Ingenieurbüro Siegfried Lehner Bahnhofstraße 82 75417 Mühlacker Telefon: 07041/95240

Enzkreis Ötisheim Bürgermeister

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO SIEGFRIED LEHNER 7130 MÜHLACKER BAHNHOFSTR. 82 TEL. 07041/4247

PLANMÄßIG: Waldstraße Bebauungsplan

PROJEKT-NR.: 3.6.2 / 1c

DATEUM: 04.07.1994

FLÄCHEN: 14288 FL

GRÖßE: 70 x 87

MAßSTAB: 1 : 500

PROJEKT-NR.: 3.6.2 / 1c

