

ARCHITEKTUR UND INGENIEURBÜRO
SIEGFRIED LEHNER 713 MÜHLACKER
BAHNHOFSTR. 82 TEL. 07041/4747
Kreis Enzkreis am Otisheim
Bergweg

Planinhalt
Bebauungsplan BERGWEG

Gezeichnet	Sept. 1987	Fertigung	
Gefertigt	Fl	Anlage	
Anerkannt	den		
Der Auftraggeber		Blattgröße	62 x 57
Maßstab		Plan-Nr.	
M 1:500		3 29 1/-16	

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 5 (2) 1., § 9 (1) 1. BBAUG u. § 5 1-11 BAUNVO

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 5 (2) 1., § 9 (1) 1. BBAUG, § 16-21a BAUNVO

II ZAHLE DER VOLLGESCHÖSSE (HÖCHSTGRENZE)
§ 16 (2) 3., § 17 (1) u. § 18 BAUNVO

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHLE (GRZ)
§ 16 (2) 1., § 17 (1) u. § 19 BAUNVO

(0,8) GESCHOßFLÄCHENZAHLE (GFZ)
§ 16 (2) 1., § 17 (1) u. § 20 BAUNVO

BAUWEISE, BAUGRENZE

§ 9 (1) 2. BBAUG, § 5 22 u. 23 BAUNVO

— BAUGRENZE § 23 (1 + 3) BAUNVO

o OFFENE BAUWEISE § 22 (2) BAUNVO

→ STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 (1) 2. BBAUG

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11. u. § 9 (16)

— AUSRUNDUNGSENDE (HÖHE IN M Ü NN)

— QUERNEIGUNG DER STRASSE UND DES GEHWEGES

— STRASSEN- UND GEHWEGSBREITE

— LÄNGSGEFÄLLE DER STRASSE

— PARKFLÄCHE

— VISIERBRUCH (STR.-U. VISIERBRUCHHÖHE)

— GEHWEGSFLÄCHE

— STRASSENFLÄCHE

— AUSRUNDUNGSHALBMESSE

— STRASSENBEZUGSLINIE

— AUSRUNDUNGSENDE

— VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
WOHNSTRASSEN FÜR FUßGÄNGER UND GEMISCHTEM
RAD- UND KRAFTFAHRZEUGVERKEHR

GRÜNFLÄCHEN

§ 5 (2) 5., § 5 (6), § 9 (1) 15., § 9 (16) BBAUG

V GRÜNFLÄCHEN ALS BESTANDTEIL VON
VERKEHRSANLAGEN IM SINNE VON
§ 127 (2) 3. BBAUG

■ PRIVATE GRÜNFLÄCHE

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 5 (6), § 9 (1) 20., 25. - 25.b), § 9 (16)

○ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN
VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 3 (1) 25.a) u. § 9 (16)

● ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

● ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN

● PFLANZBINDUNG UND ERHALTUNG VON
EINZELBÄUMEN

● PFLANZBINDUNG UND ERHALTUNG VON
STRÄUCHERN

● UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE
ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 3 (1) 25.b) u. § 9 (16)

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 5 u. § 9 BBAUG

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

— MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU
BELASTENDE FLÄCHEN

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

— ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
ERFORDERLICHE: ABGRABUNG
STÜTZMAUER

— AUFSCÜTTUNG

— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

— NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)

— HÖHENLINIEN (M Ü NN)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLL- GESCHÖSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE (GRZ)	GESCHOßFLÄCHENZAHLE (GFZ)
DACHFORM GD	BAUWEISE

GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN

BERGWEG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS BUNDESBAU-
GESETZ (BBAUG), DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
UND DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG
JEWELN IN DER GELTENDEN FASSUNG.

IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND IN ER-
GÄNZUNG DER PLANZEICHEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN MÄ-
GEBEND:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BBAUG UND BAUNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBAUG)
ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAG
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA
IM SINNE DES § 4 BAUNVO
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBAUG,
§§ 16-21 BAUNVO)
 - ZAHLE DER VOLLGESCHÖSSE ALS HÖCHSTGRENZE,
ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAG.
 - GRUNDFLÄCHENZAHLE GRZ SIEHE PLANEINTRAG
 - GESCHOßFLÄCHENZAHLE GFZ SIEHE PLANEINTRAG
 - AUSNAHMEN NACH § 21 A (1) BAUNVO SIND ZULÄSSIG.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG
DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BBAUG, §§ 22 u. 23 BAUNVO)
 - OFFENE BAUWEISE IM SINNE DES § 22 (2) BAUNVO
 - DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE KANN NUR IM
RÄHMEN DER ZULÄSSIGEN NUTZUNG (SIEHE PLANEIN-
SCHRIB) UND ABSTANDSVORSCHRIFTEN DER LBO
GENUTZT WERDEN.
 - DIE ZULÄSSIGE GESCHOßFLÄCHE (§ 20 BAUNVO) DARF
AUSNAHMSWEISE UM DIE FLÄCHEN NOTWENDIGER GARA-
GEN UND STELLPLÄTZE UNTER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE
HERGESTELLT WERDEN, IM SINNE § 21a (5) BAUNVO,
ERHÖHT WERDEN.
 - DIE HAUPTRICHTUNG (LÄNGSE GEBAUDESEITE)
DER BAULICHEN ANLAGEN SIND ENTSPRECHEND DER EIN-
ZEICHNUNG IM PLAN ANZUORDNEN.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ÄußERE GESTALTUNG § 11 LBO
 - DACHFORM GENEIGTE DÄCHER
 - MINDESTDACHNEIGUNG 15 GRAD
 - HÖCHSTDACHNEIGUNG 75 GRAD
 - FARBE DER DACHEINDECKUNG:
DUNKLE FARBTÖNE (ZIEGELROT, ROTBRAUN, DUNKEL-
BRAUN, GRAUSCHWARZ)
- NEBENANLAGEN (§ 14 UND § 23 (5) BAUNVO)
NEBENANLAGEN IM SINNE § 14 BAUNVO SIND BIS MAXIMAL
20 CM UMBAUTER RAUM ZUGELASSEN.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BBAUG,
§ 21a BAUNVO)
GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND AUCH AUF DER NICHT
ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZUGELASSEN, ZWISCHEN
GARAGEN UND ABGESPERRTEN STELLPLÄTZEN IST EIN STAU-
RAUM VON 5,00 M EINZUHALTEN, DER STAUHAUM KANN AUF
2,00 M VERRINGERT WERDEN, WENN DIE ABSPERRRUNG BZW.
DAS GARAGENTOR DURCH EINE AUTOMATISCHE FUNKGESTEU-
ERTE ÖFFNUNGSANLEGE GEÖFFNET WERDEN KANN, UND EIN
ZUSÄTZLICHER STELLPLATZ VORHANDEN IST.
FÜR JEDE WOHNHEINHEIT SIND 2 STELLPLÄTZE ODER GARAGEN
ANZULEGEN, DER STAUHAUM VOR DEN GARAGEN GILT NICHT
ALS STELLPLATZ, DIE BEFESTIGUNG EINES STELLPLATZES
KANN AUCH MIT RASENSTEINEN ERFOLGEN.
- HÖHENLAGE § 9 (2) BBAUG.
 - HÖCHSTE GEBAUDEHÖHE (FIRSTHÖHE)
DIE MAXIMALE HÖHE DER
BAULICHEN ANLAGEN IST
FESTGELEGT:
GEBAUDEHÖHE
MAXIMAL 6,30 M
ALS GEBAUDEHÖHE GILT
DER DACHHAUT (FIRST) UND
DER H Ö C H S T E N
N A T Ü R L I C H E N
G E L Ä N D E O R D I N A T E
A M G E B Ä U D E .
L I E G T D I E E R S C H L I E ß U N G S -
A N L A G E A N D E R B E T R E F F E N D E N
G E B Ä U D E S E I T E H Ö H E R A L S D I E
H Ö C H S T E N A T Ü R L I C H E N G E -
L Ä N D E O R D I N A T E A N D E S E R
O B E R S T E R K A N T E D E R D A C H H A U T
(FIRST) UND DER OBERKANTE
DER ERSCHLIEßUNGSANLEGE.
 - HÖCHSTE WANDHÖHE BERGSEITS
(T RAUFHÖHE)
BERGSEITIGE WANDHÖHE
MAXIMAL 3,50 M
ALS BERGSEITIGE WANDHÖHE
GILT DER HÖHENUNTERSCHIED
ZWISCHEN DER H Ö C H S T E N
N A T Ü R L I C H E N
G E L Ä N D E O R D I N A T E A M G E B Ä U D E
UND DEM SCHNITTPUNKT DER
WAND MIT DER DACHHAUT.
L I E G T D I E E R S C H L I E ß U N G S -
A N L A G E (STRASSE) AN DER B E -
T R E F F E N D E N G E B Ä U D E S E I T E
H Ö H E R A L S D I E N A T Ü R L I C H E N
G E L Ä N D E O R D I N A T E , S O G I L T
D E R H Ö H E N U N T E R S C H I E D
Z W I S C H E N O B E R K A N T E E R -
S C H L I E ß U N G S A N L A G E U N D
S C H N I T T P U N K T D E R W A N D M I T
D E R D A C H H A U T .
D E R S C H N I T T P U N K T D E R T A L -
S E I T I G E N A U ß E N W A N D M I T D E R
D A C H H A U T D A R F N I C H T H Ö H E R
L I E G E N (Ü B E R N) A L S D E R
E N T S P R E C H E N D E B E R G S E I T I G E
S C H N I T T P U N K T .
D I E T A L S E I T I G E W A N D H Ö H E
I S T F E S T G E L E G T :
T A L S E I T I G E W A N D H Ö H E
M A X I M A L 6,50 M .
A L S T A L S E I T I G E W A N D H Ö H E
G I L T D E R H Ö H E N U N T E R S C H I E D
Z W I S C H E N D E R
N I E D R I G S T E N
F E S T G E L E G T E N
G E L Ä N D E O B E R F L Ä C H E U N D D E M
S C H N I T T P U N K T D E R W A N D M I T
D E R D A C H H A U T .

1.5 DACHAUFBAUTEN NUR AUF 2/3 DER JEWEILIGEN DACH- FLÄCHE UND DACHLÄNGE ZUGELASSEN.

1.6 AUßENANTENNEN SIND NICHT ZULÄSSIG, WENN DER
ANSCHLUß AN EINE GEMEINSCHAFTSANTENNENANLEGE
MÖGLICH IST.
AUSNAHMEN GELTEN FÜR FUNKANTENNEN ZU HOBBY-
ZWECKEN.

2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND GARTENEINFRIEDIGUNGEN

2.1 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND ALS RA-
SEN MIT EINZELNEN STRÄUCHERN UND BÄUMEN
IM ABSTAND VON 2 M VON DER STRASSENBEZUGS-
LINIE ANZULEGEN; AUCH ALS HOFRAUM UND GEMÜSE-
GARTEN.
IM ÜBRIGEN GILT DAS NACHBARRECHT.

2.2 EINFRIEDIGUNGEN AUS HECKEN SIND ZULÄSSIG.
ES SOLLN VERSCHIEDENE HECKENPFLANZENARTEN
GEMISCHT VORKOMMEN.

FÜR HÖHE, ABSTAND DER HECKE VON DER GRENZE, S O W I E
RÖCKSCHNITT, GILT § 13 N N G .
A L S G R E N Z E G I L T A U C H D I E G R E N Z E Z U R Ö F F E N T L I C H E N
V E R K E H R S F L Ä C H E O D E R S O N S T I G E N Ö F F E N T L I C H E N
G R U N D S T Ü C K E N .

VON FAHRBAHNÄNDERN DER STRAßE UND BEFAHREBAREN
WOHNWEGEN IST MIT JEGLICHER PFLANZUNG, EINFRIE-
DUNG UND SONSTIGEN ANLAGEN, DIE HÖHER ALS 60 CM
SIND, EIN ABSTAND VON 1,00 M EINZUHALTEN. (SICHT-
FELDB)

ALS ABGRENZUNG ZWISCHEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN
SIND AUCH ZÄUNE BIS MAXIMAL 1,00 M HÖHE ZUGELAS-
SEN.

BIS JUNGPFANZEN VON HECKEN IHRE FUNKTION ALS
EINFRIEDIGUNGEN ERFÜLLEN, SIND AUCH GEGEN Ö F F E N T L I C H E N
F L Ä C H E N E R F Ü L L E N . S I N D A U C H G E G E N Ö F F E N T L I C H E N
M A X I M A L 0,80 M ZUGELASSEN. DIE ZÄUNE KÖNNEN
BELASSEN WERDEN, WENN DIE HECKE DURCH DEN ZAUN
DURCHWÄCHST.

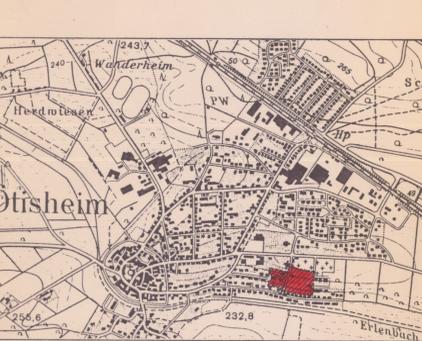
2.3 SICHTSCHUTTZÄUNE - BZW. WÄNDE

ZUM SCHUTZ VOR FREMDER EINSICHT KÖNNEN TEILFLÄ-
CHEN DER GRUNDSTÜCKE ALS GARTENHÖFE AUSGEBILDET
WERDEN. DIEREN EINFRIEDIGUNG KANN INNERHALB DER
ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN MIT ZÄUNEN ODER
MAUERN AUS HOLZ ODER MASSIV BIS 1,80 M HÖHE ZUGELAS-
SEN WERDEN.
AUF DER GRENZE SIND SICHTSCHUTTZÄUNE BZW. -
WÄNDE BIS ZU EINER LÄNGE VON 5 M ZUGELASSEN.

Anlage
1 Begründung zum Bebauungsplan

Kreis: ENZKREIS
Gemeinde: OTISHEIM
Bebauungsplan M 1:500

BERGWEG



Übersichtsplan M 1:12 500

Gefertigt: *lehner*
Mühlacker, den 15. Sept. 1987

Anerkannt:
Otisheim 20. Nov. 1987
Lehner
Bürgermeister

Architektur und Ingenieurbüro
Siegfried Lehner
Bahnhofstraße 82
7130 Mühlacker
Telefon: 07041/4747

Mit Erlaß vom 24.11.1987 hat das Land-
ratsamt Enzkreis gemäß § 11 Abs. 3
BauGB bestätigt, daß gegen die am
15.9.1987 vom Gemeinderat beschlossene
Satzung des Bebauungsplanes für das
Gebiet Bergweg keine Verletzung von
Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.