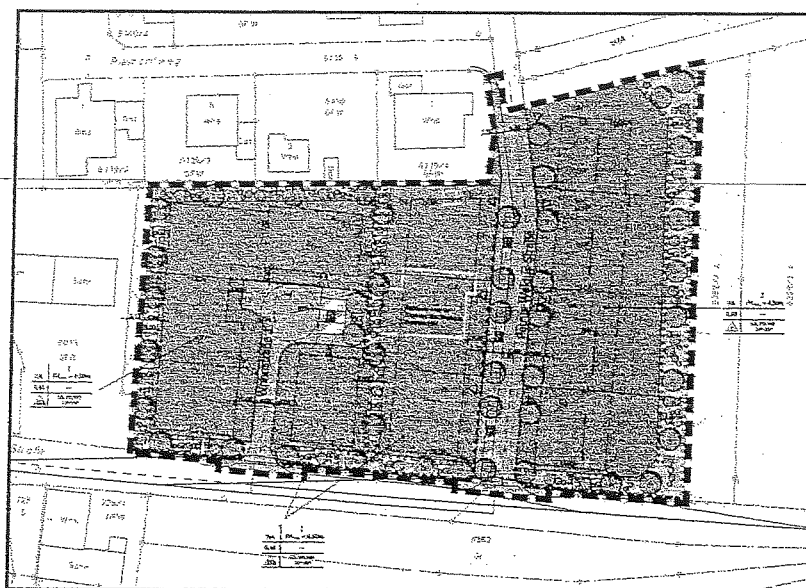


**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"HINTER DEM FLECKEN"  
-ZWEITE ERGÄNZUNG-  
AUF DER GEMARKUNG  
SCHÖNENBERG**



AUFTRAGGEBER:



GEMEINDE  
ÖTISHEIM

ERSTELLT DURCH DIE  
*ibu* - INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN  
UND UMWELTTECHNIK mbH

STAND NOVEMBER 2001



## INHALTSVERZEICHNIS

|   |          |
|---|----------|
| RECHTSGRUNDLAGEN.....   | Seite 2  |
| <b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                                  |          |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung.....  | Seite 3  |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung.....  | Seite 3  |
| 1.3 Festsetzung der Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen.....              | Seite 3  |
| 1.4 Bauweise.....   | Seite 3  |
| 1.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen.....                    | Seite 4  |
| 1.6 Stellung der baulichen Anlagen.....                                     | Seite 4  |
| 1.7 Begrenzung der Wohnungszahl.....  | Seite 4  |
| 1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung.....    | Seite 4  |
| 1.9 Pflanzgebot und Pflanzbindung.....                                      | Seite 4  |
| 1.10 Techn. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen..... | Seite 5  |
| 1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....                        | Seite 5  |
| 1.12 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen).....    | Seite 6  |
| 1.13 Leitungsrechte.....  | Seite 6  |
| <b>2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>  |          |
| 2.1 Dächer.....   | Seite 6  |
| 2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....                            | Seite 7  |
| 2.3 Antennen.....   | Seite 7  |
| 2.4 Niederspannungsfreileitungen.....                                       | Seite 7  |
| 2.5 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....                 | Seite 8  |
| 2.6 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten.....                           | Seite 8  |
| 2.7 Einfriedigungen.....  | Seite 8  |
| 2.8 Stellplatzverpflichtung.....  | Seite 8  |
| 2.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....                        | Seite 8  |
| 2.10 Plätze für Abfallbehälter.....   | Seite 8  |
| <b>3. HINWEISE</b>  |          |
| 3.1 Festlegung der Geländeoberfläche.....                                   | Seite 9  |
| 3.2 Denkmalschutz.....  | Seite 9  |
| 3.3 Energiegewinnung.....   | Seite 9  |
| 3.4 Wand- und Fassadenbegrünung.....  | Seite 9  |
| 3.5 Aufteilung der Verkehrsflächen.....                                     | Seite 9  |
| 3.6 Baustoffwahl.....   | Seite 10 |
| 3.7 Bodenschutz.....  | Seite 10 |
| 3.8 Dachflächenwasser.....  | Seite 10 |
| 3.9 Entwässerung.....   | Seite 10 |
| 3.10 Nachbarrecht.....  | Seite 11 |
| 3.11 Altlasten.....   | Seite 11 |
| 3.12 Anpflanzungen.....   | Seite 11 |



# **SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DEM FLECKEN" -ZWEITE ERGÄNZUNG- AUF DER GEMARKUNG SCHÖNENBERG**

---

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl 1998 I S. 137).
  - Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- 
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
  - Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (Gbl. S: 617), geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (Gbl. 521)



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Flecken“ in Schönenberg wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

### **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

a) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

b) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird generell mit 0,4 festgelegt.  
(entsprechend Planeinschrieb).

c) Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. einem Vollgeschoss festgelegt.

### **1.3 FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE, HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 18 BauNVO)

#### **1.3.1 FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage (Erdgeschossfußbodenhöhe EFH = Fertigfußboden) der Gebäude wird festgesetzt mit 20 cm bis zu 50 cm über der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche. Bezugspunkt ist die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksmitte.

#### **1.3.2 FIRSHÖHE (FH)**

a) Die max. Firsthöhe wird gemessen ab der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis OK Dachziegel bzw. bis höchstem Punkt bei Pultdächern bzw. versetzten Pultdächern.

b) Die Firsthöhe darf max. 8,50 m betragen.

### **1.4 BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise, jedoch entsprechend Einschrieb im Lageplan festgesetzt:



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.



offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.



## 1.5. STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

- a) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder, soweit zwingend festgesetzt, auf den festgelegten Standorten zulässig. Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Zum Fahrbahnrand ist von Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
- c) Garagen sind im baulichen Zusammenhang mit den Wohngebäuden zu errichten oder in den Baukörper zu integrieren.
- d) Mit Carports ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Grenze der Verkehrsflächen einzuhalten.
- e) Soweit der Garagenstandort nicht festgelegt ist, darf die Zufahrtslänge zu den Garagen, Carports und Stellplätzen von den öffentlichen Verkehrsflächen max. 10 m betragen.
- f) Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- g) Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

## 1.6 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird für Teilbereiche (östlich der Petrus-Waldus-Straße) durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgelegt. Nebenfirste können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Nebenfirstlänge kleiner als die Hälfte des Hauptfirstes ist.

---

## 1.7 BEGRENZUNG DER WOHNUNGSZAHL

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind in den Einzelhäusern und in den Doppelhäusern (je Haushälfte) max. zwei Wohnungen zulässig.

## 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.

## 1.9 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 1.9.1 PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNGEN

Auf den im Lageplan festgelegten Flächen mit Pflanzgebot sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume (mittelgroße Laubbäume, Obstbäume) und Sträucher entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm Höhe, Pflanzraster je nach Art 1 –3 qm / Pflanze. Es sind mind. 25 % der Fläche mit Bäumen zu bepflanzen.



### 1.9.2 PFLANZGEBOT EINZELBÄUME

- a) Die Petrus-Waldus-Straße soll Alleecharakter erhalten. So sind Säulen- oder Stieleichen (o.glw. mittel- bis kleinkronige Bäume) in folgenden Bereichen anzupflanzen:
- o auf den öffentlichen Grünflächen im Bereich der Parkplätze Petrus-Waldus-Straße.
  - o im Bereich der privaten Grundstücke östlich der Petrus-Waldus-Straße (zwischen Baugrenze und Grenze öffentliche Verkehrsfläche).

Geringfügige Abweichungen von den im Plan eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Grenzveränderung, Leitungstrasse, etc.) als Ausnahme zugelassen werden.

- b) Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke westlich der Petrus-Waldus-Straße sind je Grundstück mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum oder Hochstammobstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Pflanzenliste Straucharten:

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| <i>Corylus avellana</i>      | Haselnuss (einheim.)     |
| <i>Cornus sanguinea</i>      | Hartriegel               |
| <i>Crataegus laevigata</i>   | zweigrifflicher Weißdorn |
| <i>Lonicera xylosteum</i>    | Heckenkirsche            |
| <i>Prunus spinosa</i>        | Schlehe                  |
| <i>Rosa canina</i>           | Heckenrose               |
| <i>Rosa glauca</i>           | Wildrose                 |
| <i>Sambucus nigra</i>        | Holunder                 |
| <i>Viburnum lantana</i>      | Wolliger Schneeball      |
| <i>Cornus mas</i>            | Kornelkirsche            |
| <i>Amelanchier lamarckii</i> | Felsenbirne              |

#### Pflanzenliste Baumarten:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <i>Tilia cordata</i>     | Winterlinde                                |
| <i>Quercus robur</i>     | Stieleiche                                 |
| <i>Acer campestre</i>    | Feldahorn                                  |
| <i>Carpinus betulus</i>  | Hainbuche                                  |
| <i>Ulmus glabra</i>      | Bergulme                                   |
| <i>Prunus avium</i>      | Vogelkirsche                               |
| <i>Malus silvestris</i>  | Wildapfel                                  |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeerbaum                                |
| <i>Sorbus aucuparia</i>  | Eberesche                                  |
|                          | Obstbaum (als Hochstamm, regional typisch) |

### 1.10 TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

### 1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a) Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.
- b) Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bzw. Stützmauern bereitzustellen.



- c) Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten oder Bordsteine), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

### 1.12 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTFLÄCHEN)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan festgelegten Sichtflächen im Bereich der Knotenpunkte zur Henri-Arnaud-Straße dürfen baulich nicht genutzt werden. Anpflanzungen dürfen in diesen Bereich eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten.

*Hinweis:* Die im Plan festgelegten Sichtfelder sind entsprechend den Richtlinien der RAS-K-1 (Punkt 3.4.3 bzw. Tabelle 12) konstruiert. Zur Ermittlung der Größe der Sichtfelder dient die „Anfahrsicht“ (3 m-Abstand vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße, Schenkellänge  $l = 70$  m bei  $v_{zul} = 50$  km/h).

### 1.13 LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Öffentliche Straßenbeleuchtung darf auf den Baugrundstücken, ca. 50 cm hinter der Straßenbegrenzungslinie, angelegt werden und ist dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 74 LBO)

### 2.1 DÄCHER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

- Zulässig sind Satteldächer (SD), Pultdächer bzw. im First versetzte Pultdächer (PD) und Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer (WD).
- Die Dachneigung wird mit  $20^\circ$  -  $35^\circ$  festgelegt.
- Garagen und Carports, die im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper erstellt werden, sind bezüglich Dachform und -neigung dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.
- Freistehende Carports können mit einem Flachdach bzw. mit einem flach geneigten Pultdach mit Attika ausgeführt werden. Die Ausführung als vegetabil begrüntes Flachdach (intensive oder extensive Dachbegrünung) ist erwünscht.

#### 2.1.2 DACHDECKUNG/-GESTALTUNG

- Zur Dacheindeckung dürfen Ziegel und Betondachsteine nur in naturroten oder rotbraunen Tönen verwendet werden.
- Dacheindeckung in Blech sind für Dachgauben und für die Flachdächer der freistehenden Carports zulässig.
- Glänzende und glasierte Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.
- Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.



### 2.1.3 DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte werden mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- a) Die Länge der Dachgaube darf nicht mehr als 3,00 m betragen (Außenmaß).
- b) Der Abstand zwischen Fußpunkt der Gaube und Giebelgesims muss mind. 1,50 m betragen.
- c) Der First bzw. der Knickpunkt der Gauben muss mind. 1,00 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen.
- d) Die Summe der Dachgauben (Gesamtlänge) darf nicht mehr als die Hälfte der Länge des Hauptdaches betragen.
- e) Zwischen Dachrinne und Dachaufbau müssen mindestens 3 Ziegelreihen angeordnet werden.
- f) Zwerchgiebel sind bis zu einer Größe von max. der Hälfte der Dachfläche mit mind. 1,50 m Abstand von den Giebelgesimsen zulässig. Zwerchgiebel müssen von der Traufseite mind. 0,50 m vorspringen.
- g) Je Gebäudeseite ist ein Dacheinschnitt zulässig. Der Abstand muss min. 1,50 m vom Giebelgesims und min. 0,80 m von der Traufe betragen. Die Länge des Dacheinschnittes darf 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten.

### 2.1.4 DACHFLÄCHENFENSTER

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,20 qm zulässig. Je Dachfläche sind max. 3 Fenster zugelassen.

## 2.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- b) Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen muss in hellen und gedeckten Farbtönen erfolgen. „Schwarz“ und dunkles „Anthrazit“ sind nicht zulässig.
- c) Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzementplatten, Aluminium, Kunststoff, Fliesen oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.
- d) Garagen sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zu errichten. Garagen sind in der Gestaltung dem Hauptbaukörper anzugleichen (siehe 2.1.1 d).

## 2.3 ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als je einer Außenantenne (terrestrische oder Satellitenantennen) pro Gebäude / Doppelhaushälfte ist unzulässig.

## 2.4 NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 50 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig.





## **2.5 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Grün- und Gartenflächen sind im Ablauf eines Jahres nach Bezug herzustellen.

## **2.6 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind zum Beispiel mit Rasenpflaster, Pflasterstein mit Rasenfuge, wasserdurchlässigem Pflaster oder als Schotterrasen auszuführen.

## **2.7 EINFRIEDIGUNGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Einfriedigungen sind zwischen den einzelnen Grundstücken nur bis 1,00 m Höhe zugelassen.
- b) Entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu öffentlichen Grünflächen sind nur freiwachsende Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 80 cm zugelassen.
- c) Geschlossene Einfriedigungen (Mauersockel) sind nur im Bereich von Straßenanschlüssen (Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche) zulässig und dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.
- d) Grundsätzlich sind Einfriedigungen aus Maschendraht, Holzmaterial o.glw. mit freiwachsenden Sträuchern zu hinterpflanzen.
- e) Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche darf durch den Bewuchs nicht eingeengt werden.
- e) Gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche am nördlichen und östlichen Baugebietsrand ist mit der Einfriedigung ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

## **2.8 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht.

## **2.9 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN**

(§ 74 Abs. 1, Nr. 7 LBO)

Abweichend von § 50 LBO i.V. mit Nr. 67 Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO bedürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen über 1,20 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Anzeige im Kenntnisgabeverfahren. Stützmauern bedürfen ebenfalls abweichend von § 50 LBO i.V. mit Nr. 47 Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO ab 1 m Höhe der Kenntnisgabe gegenüber der Baurechtsbehörde.

## **2.10 PLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Standplätze für Abfall-/Müllbehälter sind gegen öff. Verkehrsflächen sowie gegen das unmittelbar angrenzende Grundstücke durch Bepflanzung abzuschirmen.



### 3. **HINWEISE**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 3.1 **FESTLEGUNG DER GELÄNDEOBERFLÄCHE**

Zur eindeutigen Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. der Untergeschossfußbodenhöhe ist dem Bauordnungsamt ein verbindlicher Geländeschnitt eines Sachverständigen für Vermessungsarbeiten mit Einzeichnung des projektierten Gebäudeumrisses, der Geschosshöhen und der Höhenlage des ursprünglich vorhandenen und des geplanten Geländes vorzulegen. Die endgültige Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. Untergeschossfußbodenhöhe wird vom Baurechtsamt im Genehmigungsverfahren bestimmt.

#### 3.2 **DENKMALSCHUTZ**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

#### 3.3 **ENERGIEGEWINNUNG**

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

#### 3.4 **WAND- UND FASSADENBEGRÜNUNG**

Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von 5 m fenster- oder türlos sind, sollten mit je einer Rank- oder Kletterpflanze je 2 m laufende Fassade bepflanzt werden.

*z.B. Kletterpflanzen, selbstklimmend*

*Parthenocissus quinq. „Engelmannii“*

*Wilder Wein*

*Parthenocissus tricuspitata „Veitchii“*

*Wilder Wein*

*Hedera helix*

*Efeu*

*z.B. Rankpflanzen mit Kletterhilfen*

*Campsis radicans*

*Trompetenblume*

*Aristolochia durior*

*Pfeifenwinde*

*Lonicera henryi*

*Immergrüne Geißschlinge*

*Kletterrosen*

*Wisteria sinensis*

*Blauregen (Glyzine)*

#### 3.5 **AUFTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. Fahrbahnen, Gehweg, Parkstreifen, öffentliches Verkehrsgrün, ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.



### 3.6 BAUSTOFFWAHL

Die Wahl der Baustoffe sollte nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Baumaterialien sollten gesundheitlich unbedenklich sein. Zudem sollte der Bauherr bei der Auswahl der Baustoffe den energetischen Aspekt bezüglich der Herstellung und der Verarbeitung berücksichtigen. Auf eine Recyclingfähigkeit der Baustoffe wird ebenfalls hingewiesen.

In der Planung und Ausführung der Gebäude sollte folgendes Beachtung finden:

- o Ausschluss bestimmter Bauprodukte  
(Tropenhölzer, FCKW-geschäumte Stoffe, etc.)
- o Nutzung regionaler Baustoffe
- o Formaldehydfreie bzw. -arme Produkte
- o Verwendung von Recyclingmaterialien
- o Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen
- o Minimierung des chemischen Holzschutzes
- o Verwendung von in der Herstellung energiearmen Produkten (z.B. Vermeidung von Produkten aus Aluminium, etc.)
- o Minderung des PVC-Einsatzes
- o Mineralische Wandfarben und Außenputze, umweltschonende Farben und Lacke

### 3.7 BODENSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Massenausgleich des Erdaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte. Der Oberboden ist vor Baubeginn mit einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen.

~~Das natürliche Geländeprofil sollte möglichst unverändert bleiben.~~

### 3.8 DACHFLÄCHENWASSER

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Beim Bau und Betrieb sind die entsprechenden DIN- und EN-Normen und die Städtische Abwässersatzung zu beachten. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Außerdem ist in diesem Fall der Einbau von drei geeichten Wasserzählern erforderlich.

### 3.9 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des westlichen Teils erfolgt über die Wohnstraße 1 durch den Anschluss an das bestehende Entwässerungsnetz (Mischsystem) in der Henri-Arnaud-Straße. Das vorhandene Kanalsystem in der Petrus-Waldus-Straße wird im Zuge der Erschließung neu konzipiert. Über diesen Kanal wird der östliche Teil des Planbereiches entwässert.



Gemäß DIN 1986, Teil 1 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Die maßgebende Rückstauenebene (siehe auch DIN 4045) wird von der örtlichen Behörde festgelegt. Sofern von der zuständigen Behörde die Rückstauenebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauenebene die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

### 3.10 NACHBARRECHT

#### 3.10.1 EINFRIEDUNGEN

Bei der Planung und beim Bau von Einfriedigungen sind die Grenzabstände gem. § 11 und § 12 Gesetz über das Nachbarrecht einzuhalten!

#### 3.10.2 ANPFLANZUNGEN

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Gehölzen sind die Grenzabstände gem. § 16 Gesetz über das Nachbarrecht einzuhalten!

### 3.11 ALTLASTEN


Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch und sonstige ungewöhnlichen Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis, Umweltschutzamt unverzüglich zu informieren.

### 3.12 ANPFLANZUNGEN

Eine 20 kV- Freileitung der EnBW tangiert die südöstliche Ecke des Planbereichs. Bei der Pflanzung von Gehölzen im Bereich dieser Freileitung, sind nur solche niedrigwachsende Strauch- und Baumarten vorzusehen, die später wegen des einzuhaltenen Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 zur Leitung keine Rückschnitte erfordern.

Ötisheim, den 06.11.2001

  
Henle,  
Bürgermeister

