

Kreis

ENZKREIS

Seite 1

Gemeinde

7136 ÖTISHEIM

Originalformat DIN A 3

Bebauungsplan

"GEGEN DIE LANGE ALLMEND II"

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl I S 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S 1763), geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl I S 2265)

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl I S 833)

Landesbauordnung 1984 (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 und vom 22.2.1988.

BESTANDTEILE:

Deckblatt

Seite 1

Textliche Festsetzungen

Seite 2 u. 3

Zeichnerischer Teil M 1 : 500 in halbfarbiger Darstellung

Seite 4

Zeichenerklärung

Seite 5 u. 6

PLANUNTERLAGEN:

Als Planunterlage wurde verwendet ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster, gefertigt vom staatl. Vermessungsamt Pforzheim, vom 5. Mai 1988.

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

VERFAHREN:

Aufstellung beschlossen gem. § 2 (1) BauGB durch Gemeinderatsbeschluß vom **13.9.1988**

Öffentliche Auslegung

bekanntgemacht am **13.4.1989**

Öffentlich ausgelegt

vom **8.5.89** bis **9.6.1989**

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB durch Gemeinderatsbeschluß vom **27.6.1989**

Ötisheim, den **18. NOV. 2010**



Handwritten signature
Bürgermeister

~~Genehmigt gem. § 11 BauGB durch das Landratsamt Enzkreis mit Erlaß vom~~

In Kraft getreten gem. § ~~10~~ BauGB durch die Bekanntmachung ~~der Erteilung der~~

~~Genehmigung (§ 11 (3) BauGB), bzw. der Durchführung des Anzeigeverfahrens~~

~~(§ 11 (3) BauGB)~~ am **18. NOV. 2010**

GEFERTIGT:

Maulbronn, den 18. April 1989 Sk/Kr

gerhard schwilk
freier architekt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB, BauNVO und LBO)

1.1 Bauliche Nutzung
(§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 - 15 BauNVO)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.1.2 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 (3) BauNVO und
§ 73 (7) LBO)

Entsprechend Einschrieben in den Nutzungsschablonen, jeweils als Höchstgrenze.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird berechnet ab jetziger Geländehöhe an jeder Stelle des Gebäudes.

Als Gebäudehöhen zählen die höchsten Gebäudepunkte, z.B.:
Bei Satteldächern:

First - Oberkante

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 - 21 a BauNVO)

Entsprechend Einschrieben in den Nutzungsschablonen, jeweils als Höchstgrenze.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse
(§§ 17 (4) und 18 BauNVO
und § 2 (5)LBO)

Entsprechend Einschrieben in den Nutzungsschablonen, jeweils als Höchstgrenze.

1.2 Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

offene Bauweise.

1.3 Stellung der Gebäude
(§ 9 (2) BauGB)

Firstrichtung entsprechend Eintrag im Plan.

1.4 Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind auch in den überbaubaren Flächen zulässig, ausgenommen in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Vor Garagen und abgesperrten Stellplätzen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m anzuordnen. Der Stauraum kann auf 2,0 m verringert werden, wenn das Garagentor bzw. die Absperrung durch eine funkgesteuerte Anlage automatisch geöffnet werden kann und ein zusätzlicher Stellplatz vorhanden ist.

Für jede Wohneinheit sind 2 Garagen oder Stellplätze anzulegen.

1.5 Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Leitungsrecht für Erdkabelleitungen zugunsten der EVS (Energieversorgung Schwaben AG).

1.6 Betonunterbau für Randsteine
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Der für Randsteine o.ä. erforderliche, in die Baugrundstücke hineinragende Betonunterbau ist zu dulden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i.v.m. § 73 LBO)2.1 Dachform
(§ 73 (1) 1 LBO)

Satteldach, Dachneigung entsprechend Einschrieb im Plan.
Garagen keine Festsetzungen.

2.2 Gestaltung der Gebäudeaußenseiten
(§ 73 (1) 1 LBO)

Als Wand- und Dachverkleidungen sind spiegelnde oder stark reflektierende Materialien nicht zulässig.
Hellbezugswert (Graureihe) in Prozenten von schwarz nach weiß (schwarz = 0 %, weiß = 100 %):
Die Materialien oder Farben dürfen den Hellbezugswert 70 % nicht übersteigen.

2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
(§ 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen dienen der natürlichen Einbindung in die Landschaft. Sie sollen als zusammenhängende Baum- bzw. Gehölzkulisse in Erscheinung treten.
Bestehende Bäume sind so weit als möglich zu erhalten.

Mit dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der mindestens Name, Anzahl und Standort der vorgesehenen bzw. vorhandenen Bäume und Gehölze enthalten muß. Die Schlußabnahme wird nur erteilt, wenn die Bepflanzung erfolgt ist.

Folgende Gehölze können verwendet werden:

- a) Obstbäume z.B. Zwetschgen, Renekloden, Mirabellen, Kirschen, Äpfel, Birnen, Haselnüsse usw.
- b) Flurgehölze z.B. Erle, Weide, Esche, Traubenkirsche, Feldulme, Feldahorn, Wildrosen, Holunder, Hartriegelarten, Schneeball usw.

Nicht angepflanzt werden dürfen folgende Baumarten:

Pappeln, Fichten, Tannen, Kiefernarten.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei der Anpflanzung sind zu beachten.

2.4 Einfriedigungen auf oder an den Grenzen § 73 (1) 5 LBO

Als Grenze gilt auch die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche oder sonstigen öffentlichen Grundstücken.

Als Einfriedigungen sind nur Hecken zulässig, außer zwischen privaten Grundstücken.

Bis Jungpflanzen von Hecken Ihre Funktion als Einfriedigung erfüllen, sind auch gegen öffentliche Flächen Zäune in einer Höhe von maximal 0,80 m zugelassen. Die Zäune können belassen werden, wenn die Hecke durch den Zaun durchwächst.

Für Höhe, Abstand der Hecke von der Grenze, sowie Rückschnitt, gilt § 13 NRG, ausgenommen an Fahrbahnrändern.

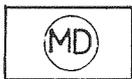
Von Fahrbahnrändern der Straße und befahrbaren Wohnwegen ist mit jeglicher Pflanzung, Einfriedigung und sonstigen Anlagen, die höher als 0,60 m sind, ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. (Sichtfeld)

Als Abgrenzung zwischen privaten Grundstücken sind auch Zäune bis maximal 1,00 m Höhe zugelassen.

ZEICHENERKLÄRUNG
(gemäß Planzeichenverordnung 1981)

FESTSETZUNGEN

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO
Gemischte Bauflächen § 1 (1) 2 BauNVO



Dorfgebiet § 5 BauNVO

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

Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0.5
Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0.4
Zahl der Vollgeschosse z.B. I
max Gebäudehöhe MAX.GEBH. z.B. 10,0 üb. Gelände

- 3 BAUWEISE; BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

0 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

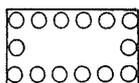
- 6 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

—————
Fahrbahn

=====
Gehweg

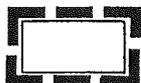
~~~~~  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 13 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE  
UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT  
§ 9 (1) 25 u. b BauGB



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

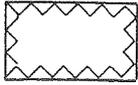
- 14 SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

●●●●●●●●  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

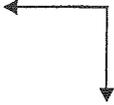
XXXXXXXXXX  
Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung bzw. Dachneigung



DN

von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtflächen)  
 (§ 9 (1) 10 BauGB  
 Anpflanzung und Einfriedigung max 0,80 m hoch !

Dachneigung



Gebäude- bzw. Firstrichtung

## FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl      | Geschoßflächenzahl     |
| Baumassenzahl         | Bauweise               |

Dachneigung, max Geb.Höhe über dem jetzigen Gelände

BEGRÜNDUNG zur Fertigung vom 18.4.1989.

- |   |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | DAS ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG                   | <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt nur wenige Grundstücke im westlichen Teil des Weilers Corres.</p> <p>Bauliche Erweiterungen im Ortsteil Corres sind nur für den Eigenbedarf der Bewohner vorgesehen.</p> <p>Im Plangebiet sind zwar noch bebaubare Grundstücke vorhanden, um sie jedoch sinnvoll und wirtschaftlich zu nutzen, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Ein konkreter Bauwunsch eines Bewohners des Ortsteils Corres veranlaßte den Gemeinderat für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen und die Bodenordnung einzuleiten.</p> |
| 2 | EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE           | <p>Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3 | LAGE UND GRÖSSE DES BAUGEBIETS                         | <p>Das Baugebiet wird begrenzt im Norden durch den FW 17, im Osten durch die Waldenserstraße, im Süden durch den FW 16 und im Westen durch die offene Feldflur, beginnend mit einem Teil von Flstk 3729.</p> <p>Die Größe des Baugebiets beträgt ca 0,83 ha.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4 | DER BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | <p>Das Baugebiet ist großenteils bebaut. Bodenordnende Maßnahmen wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Die bestehenden Gebäude sind teils 1- teils 2-geschossig mit unterschiedlichen Dachneigungen. Neben Wohngebäuden befinden sich dort auch zwei landwirtschaftliche Betriebe. Die restlichen Flächen werden als Baumwiesen genutzt.</p> <p>Der Baugrund ist gut.</p>                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5 | DIE ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG                       | <p>Das Baugebiet wird erschlossen durch die Waldenserstraße und die Feldwege 16 und 17.</p> <p>Die Waldenserstraße ist ausgebaut, die Feldwege 16 und 17 sind noch nicht ausgebaut.</p> <p>Es ist an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen, die Abwässer werden der Sammelkläranlage zugeführt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6 | DIE BAULICHE NUTZUNG                                   | <p>Die Ausweisung des Baugebiets als Dorfgebiet und die sonstigen Festsetzungen wie Geschoszahl, Höhe, Dachneigung usw. richtet sich nach der vorhandenen Bebauung im Baugebiet und im Weiler Corres.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7 | DIE EINBINDUNG IN DIE LANDSCHAFT                       | <p>Eine Erweiterung des Baugebiets nach Westen ist weder im Flächennutzungsplan vorgesehen noch beabsichtigt.</p> <p>Um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu erreichen, ist gegen Westen eine Fläche mit der Forderung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Aufgestellt,  
Maulbronn, den 18. April 1989 Sk/Kr