

E I C H E

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS BAUGESETZBUCH (BAUGB) V. 08.12.86, DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) VOM 23.01.90 UND DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) VOM 28.11.83 FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG JEWEILS IN DER GELTENDEN FASSUNG.

IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN MAßGEBEND:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NÜTZUNG (§ 9 (1) 1 BAUGB ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAG
  - 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA IM SINNE DES § 4 BAUNVO
2. MAß DER BAULICHEN NÜTZUNG (§ 9 (1) 1 BAUGB §§ 16-21A BAUNVO)
  - 2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAG.
  - 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ SIEHE PLANEINTRAG
  - 2.3 GESCHOßFLÄCHENZAHL GFZ SIEHE PLANEINTRAG
  - 2.4 AUSNAHMEN NACH § 21 A (1) BAUNVO SIND ZULÄSSIG.
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ( § 9 (1) 2 BAUGB §§ 22 U. 23 BAUNVO)
  - 3.1 OFFENE BAUWEISE IM SINNE DES § 22 (2) BAUNVO)
  - 3.2 DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE KANN NUR IM RAHMEN DER ZULÄSSIGEN NÜTZUNG (SIEHE PLANEIN-SCHRIEB) UND ABSTANDSVORSCHRIFTEN DER LBO GENUTZT WERDEN.
  - 3.3 DIE ZULÄSSIGE GESCHOßFLÄCHE (§ 20 BAUNVO) DARF AUSNAHMSWEISE UM DIE FLÄCHEN NOTWENDIGER GARAGEN UND STELLPLÄTZE, DIE UNTER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE HERGESTELLT WERDEN, IM SINNE § 21A (5) BAUNVO, ERHÖHT WERDEN.
  - 3.4 DIE HAUPTTRICHTUNG (LÄNGSTE GEBÄUDESEITE) DER BAULICHEN ANLAGEN SIND ENTSPRECHEND DER EINZEICHNUNG IM PLAN ANZUORDNEN.
4. NEBENANLAGEN (§ 14 UND § 23 (5) BAUNVO  
NEBENANLAGEN IM SINNE § 14 BAUNVO SIND MAXIMAL 20 CBM UMBAUTER RAUM ZUGELASSEN.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BAUGB § 21A BAUNVO

GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND AUCH AUF DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE ZUGELASSEN. ZWISCHEN GARAGEN UND ABGESPERRTEN STELLPLÄTZEN IST EIN STAURAUUM VON 5,00 M EINZUHALTEN. DER STAURAUUM 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.

FÜR JEDE WOHN EINHEIT SIND 2 STELLPLÄTZE ODER GARAGEN ANZULEGEN. DER STAURAUUM VOR DEN GARAGEN GILT NICHT ALS STELLPLATZ. DIE BEFESTIGUNG EINES STELLPLATZES KANN AUCH MIT RASENSTEINEN ERFOLGEN. (§ 73(1)10 LBO)

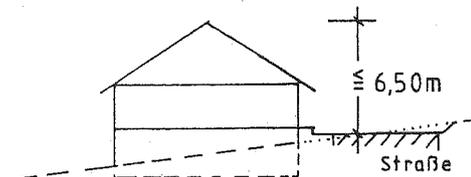
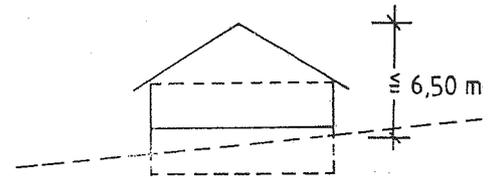
6. HÖHENLAGE § 9 (2) BAUGB FÜR FLÄCHEN FÜR DIE GENEIGTE DÄCHER (GD) FESTGESETZT SIND.

6.1 HÖCHSTE GEBÄUDEHÖHE (FIRSTHÖHE)

DIE MAXIMALE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE IST FESTGELEGT:

GEBÄUDEHÖHE  
MAXIMAL 6,50 M

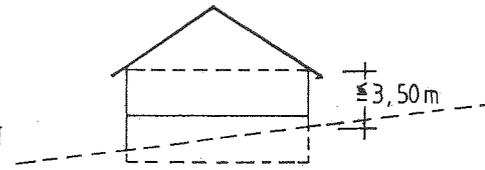
ALS GEBÄUDEHÖHE GILT DER HÖHENUNTERSCHIED ZWISCHEN OBERSTER KANTE DER DACHHAUT (FIRST) UND DER HÖCHSTEN NATÜRLICHEN GELÄNDEORDINATE AM GEBÄUDE. LIEGT DIE ERSCHLIEßUNGSANLAGE AN DER BETREFFENDEN GEBÄUDESEITE HÖHER ALS DIE HÖCHSTE NATÜRLICHE GEBÄUDEORDINATE AN DIESER STELLE, SO GILT ALS GEBÄUDEHÖHE DER HÖHENUNTERSCHIED ZWISCHEN OBERSTER KANTE DER DACHHAUT (FIRST) UND DER OBERKANTE DER ERSCHLIEßUNGSANLAGE.



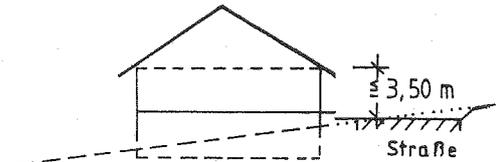
6.2 HÖCHSTE WANDHÖHE BERGSEITS  
(TRAUFHÖHE)

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  
GELÄNDEORDINATE AM GEBÄUDE  
UND DEM SCHNITTPUNKT DER  
WAND MIT DER DACHHAUT.



LIEGT DIE ERSCHLIEßUNGS-  
ANLAGE (STRAßE) AN DER BE-  
TREFFENDEN GEBÄUDESEITE  
HÖHER ALS DIE NATÜRLICHE  
GELÄNDEORDINATE, SO GILT  
DER HÖHENUNTERSCHIED  
ZWISCHEN OBERKANTE ER-  
SCHLIEßUNGSANLAGE UND  
SCHNITTPUNKT DER WAND MIT  
DER DACHHAUT.



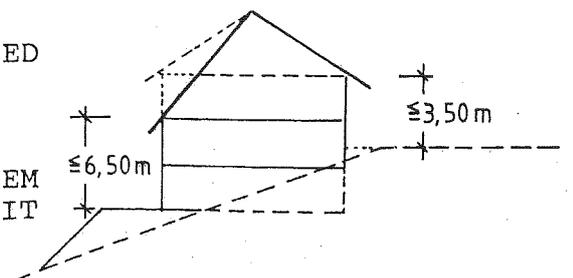
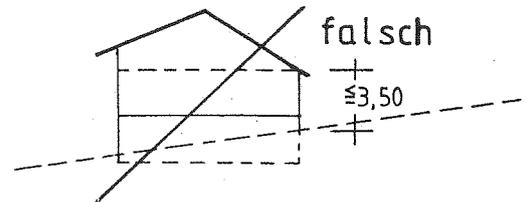
6.3 HÖCHSTE WANDHÖHE TALSEITS  
(TRAUFHÖHE)

DER SCHNITTPUNKT DER TAL-  
SEITIGEN AUßENWAND MIT  
DACHHAUT DARF NICHT HÖHER  
LIEGEN (ÜBER N.N) ALS DER  
ENTSPRECHENDE BERGSEITIGE  
SCHNITTPUNKT.

DIE TALSEITIGE WANDHÖHE  
IST FESTGELEGT:

TALSEITIGE WANDHÖHE  
MAXIMAL 6,50 M.

ALS TALSEITIGE WANDHÖHE  
GILT DER HÖHENUNTERSCHIED  
ZWISCHEN DER  
N I E D R I G S T E N  
F E S T G E L E G T E N  
GELÄNDEOBERFLÄCHE UND DEM  
SCHNITTPUNKT DER WAND MIT  
DER DACHHAUT.



7. HÖHENLAGE § 9 (2) BAUGB FÜR FLÄCHEN FÜR DIE SATTELDÄCHER FESTGESETZT SIND.

7.1 IM BEREICH DER FLÄCHEN BEI DENEN SATTELDÄCHER FESTGESETZT SIND, DARF DIE TRAUFHÖHE ÜBER BESTEHENDER GELÄNDEOBERFLÄCHE

BEI I                   BERGSEITS 3,25 M  
                          TALSEITS 6,00 M

BEI II                   BERGSEITS 6,00 M  
(REIHENHÄUSER)

NICHT ÜBERSCHREITEN.

## B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄußERE GESTALTUNG § 73 LBO

1.1 DACHFORM GENEIGTE DÄCHER

1.2 DACHFORM SATTELDACH  
DACHNEIGUNG NACH PLANEINSCHRIEB  
( 18 - 22 )

1.3 FARBE DER DACHEINDECKUNG:  
DUNKLE FARBTÖNE (ZIEGELROT, ROTBRAUN, DUNKELBRAUN,  
GRAUSCHWARZ)

1.4 DACHAUFBAUTEN NUR AUF 2/3 DER JEWEIFLIGEN  
GEBÄUDELÄNGE ZULÄSSIG. MINDESTABSTAND 1,00 M VOM ORTGANG.

1.5 AUßENANTENNEN SIND NICHT ZULÄSSIG, WENN DER  
ANSCHLUß AN EINE GEMEINSCHAFTSANTENNENANLAGE  
MÖGLICH IST.(§ 73(1)3 LBO)  
AUSNAHMEN GELTEN FÜR FUNKANTENNEN ZU HOBBYZWECKEN.

2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND  
GARTENEINFRIEDIGUNGEN

2.1 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND ALS RASEN  
MIT EINZELNEN STRÄUCHERGRUPPEN UND BÄUMEN  
ANZULEGEN; IM ABSTAND VON 2 M VON DER STRAßEN-  
BEGRENZUNGSLINIE, AUCH ALS HOFRAUM UND GEMÜSE-  
GARTEN.  
IM ÜBRIGEN GILT DAS NACHBARRECHT.

2.2 EINFRIEDIGUNGEN AUS HECKEN SIND ZULASSIG. ES SOLLEN VERSCHIEDENE HECKENPFLANZARTEN GEMISCHT VORKOMMEN.

FÜR HÖHE, ABSTAND DER HECKE VON DER GRENZE, SOWIE RÜCKSCHNITT, GILT § 13 NRG.  
ALS GRENZE GILT AUCH DIE GRENZE ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE ODER SONSTIGEN ÖFFENTLICHEN GRUNDSTÜCKEN.

VON FAHRBAHNRÄNDERN DER STRASSE UND BEFAHRBAREN WOHNWEGEN IST MIT JEDLICHER 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 BIS MAXIMAL 1,00 M HÖHE ZUGELASSEN.

BIS JUNGPFANZEN VON HECKEN IHRE FUNKTION ALS EINFRIEDIGUNGEN 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.

### 2.3 SICHTSCHUTZZÄUNE - BZW. WÄNDE

ZUM SCHUTZ VOR FREMDE R EINSICHT KÖNNEN TEILFLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE ALS GARTENHÖFE 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.

### 2.4 IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES DÜRFEN KEINE FESTEN UND FLÜSSIGEN BRENNSTOFFE VERBRANNT WERDEN MIT AUSNAHME VON TROCKENEM HOLZ. ( § 73 (2) 3 LBO )

AUFGESTELLT: MÜHLACKER, DEN 30.10.90

Kreis: Enzkreis  
Gemeinde: Ötisheim

Bebauungsplan

M 1: 500

*rechtskräftig 17.08.1995*

**EICHE**