

# BEBAUUNGSPLAN "GEGEN DIE LANGE ALLMEND"

RECHTSGRUNDLAGEN:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl I S 2256) geändert durch Gesetze vom 3.12.1976 (BGBl I S 3281) u. vom 6.7.1979 (BGBl I S 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S 1763)

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl I S 833)

Landesbauordnung 1984 (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983

Straßenverkehrsordnung (StVO) vom 16.11.1970 (BGBl I S 1565) zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.7.1983 (BGBl I S 949)

BESTANDTEILE:

Deckblatt	Seite 1
Begründung	Seite 2
Textliche Festsetzungen	Seite 3
Zeichnerischer Teil M 1 : 500 in halbfarbiger Darstellung	Seite 4
Zeichenerklärung	Seite 5 und 6

PLANUNTERLAGEN:

Als Planunterlage wurde verwendet ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster, gefertigt vom staatl. Vermessungsamt Pforzheim, vom 24. Mai 1984.

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

VERFAHREN:

Aufstellung beschlossen gem. § 2 (1) BBauG durch Gemeinderatsbeschluß vom

Beteiligung der Bürger

Auslegung bekanntgemacht am \_\_\_\_\_ durch \_\_\_\_\_

Öffentlich ausgelegt

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BBauG durch Gemeinderatsbeschluß vom \_\_\_\_\_

Genehmigt gem. § 11 BBauG durch \_\_\_\_\_ mit Erlaß vom \_\_\_\_\_

In Kraft getreten gem § 12 BBauG durch Bekanntmachung der Genehmigung am \_\_\_\_\_ durch \_\_\_\_\_

Ötischeim, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

GEFERTIGT:

Maulbronn, den 13. Mai 1985, geändert:  
16.9.1985



gerhard schwilk  
freier architekt

---

**BEGRÜNDUNG**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt nur wenige Grundstücke in der nordwestlichen Ecke des Ortsteiles Corres.

Für dieses Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1966. Damals war eine "Hinterhausbebauung" nicht vorgesehen.

Der Wunsch, im hinteren Teil des bebauten Grundstücks ein weiteres Gebäude zu erstellen, veranlaßte den Gemeinderat, den rechtskräftigen Bebauungsplan ändern zu lassen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung dient lediglich der Abrundung der bestehenden Bebauung. Sie stellt keine Erweiterung des Ortsteiles Corres dar.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange ergab nur geringfügige Einwände, die bei der Fertigung zum Satzungsbeschluß berücksichtigt wurden.

Die ausgewiesene Fläche ist im Flächennutzungsplan in gleicher Größe enthalten.

Eine Erweiterung des Bebauungsplanes nach Westen ist weder im Flächennutzungsplan vorgesehen, noch können Zustimmungen von den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange erwartet werden. Der vom Gemeinderat bereits 1966 beschlossene Entwurf zur Erweiterung des Baugebiets wurde daher nicht weiterverfolgt.

Die Ausweisung des Baugebiets als Dorfgebiet und die sonstigen Festsetzungen wie Geschößzahl, Höhe, Dachneigung usw. richtet sich nach der vorhandenen Bebauung im Weiler Corres.

Die Größe des Baugebiets beträgt ca 0,39 ha.

Das Baugebiet wird begrenzt im Norden durch die K 4523, die Pforzheimer Straße, im Osten durch die Waldenserstraße, im Süden durch den FW 77 und im Westen durch die Grenze zwischen den Flurstücken 3838/2 und 3838/1.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets ist gesichert.

Folgekosten oder -lasten sind nicht zu erwarten.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
( § 9 (1) BBauG und BauNVO )

**1.1 Bauliche Nutzung**  
( § 9 (1) 1. BBauG )

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  
( § 18 BauNVO und § 2 (5) LBO )

Eingeschossig.

**1.2 Bauweise**  
( § 22 BauNVO )

Offene Bauweise ( § 22 (2) BauNVO ).

**1.3 Stellung der Gebäude**  
( § 9 (2) BBauG )

Firstrichtung entsprechend Eintrag im Plan.

**1.4 Garagen**  
( § 12 BauNVO )

Garagen sind gem. § 23 (5) BauNVO auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Sie sind entweder im Hauptbaukörper einzufügen oder mit dem erforderlichen Stauraum im Abstand von max 6 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen.

**1.5 Leitungsrecht**  
( § 9 (1) 21 BBauG )

Leitungsrecht für eine Mittelspannungs-Freileitung zugunsten der EVS (Energieversorgung Schwaben AG).  
Im Bereich dieser Freileitung kann nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der EVS unter Berücksichtigung der VDE - Bestimmungen bebaut werden.

**2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
( § 9 (4) BBauG 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 BBauG )

Die ausgewiesenen Flächen dienen der natürlichen Einbindung in die Landschaft. Sie sollen als zusammenhängende Baum- bzw. Gehölzkulisse in Erscheinung treten.

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 Einzäunung**

Mit Einzäunungen an der westlichen Begrenzung des Bau- gebiets ist vom Flurstück 3838/1 ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

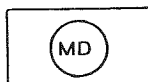
## ZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1981)

### FESTSETZUNGEN

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
§ 5 (2) 1, § 9 (1) 1 BBauG, §§ 1 - 11 BauNVO

Gemischte Bauflächen § 1 (1) 2 BauNVO



Dorfgebiet § 5 BauNVO

- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 5 (2) 1 u. § 9 (1) 1 BBauG, § 16 BauNVO

Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B.  $\textcircled{0.5}$

Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0.3

Zahl der Vollgeschosse z.B. I

max Gebäudehöhe MAX.GEBH. z.B. 10,0 üb. Gelände

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

O offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

----- Baugrenze

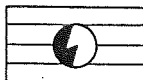
- 6 VERKEHRSFLÄCHEN § 5 (2) 5 u. (6), § 9 (1) 15 u. (6) BBauG

===== Fahrbahn

===== Gehweg

⌒ ⌒ ⌒ ⌒ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 7 FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER  
UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN  
§ 5 (2) 4 u. (6), § 9 (1) 12, 14 u. (6) BBauG

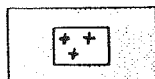


Elektrizität

- 8 HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN  
§ 5 (2) 4 u. (6), § 9 (1) 13 u. (6) BBauG

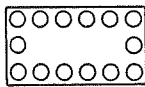
—◆—◆—◆—◆— oberirdisch

- 9 GRÜNFLÄCHEN § 5 (2) 5 u. (6), § 9 (1) 15 u. (6) BBauG



Friedhof

- 13 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE  
UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT  
§ 5 (6), § 9 (1) 20, 25 u. (6) BBauG

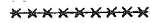


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen und Sträuchern  
( § 9 (1) 25 Buchst. a BBauG )

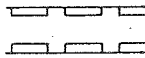
- 14 SONSTIGE FESTSETZUNGEN



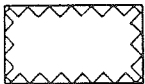
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BBauG



Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung bzw. Dachneigung



Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
( § 9 (1) 21 u. (6) BBauG )



von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)  
( § 9 (1) 10 BBauG

Anpflanzung und Einfriedigung max 0,80 m hoch !



bestehende Ortsdurchfahrt

DN

Dachneigung

#### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschoßflächen- zahl
Baumassen- zahl	Bauweise

Dachneigung, max. Geb.Höhe über dem  
jetzigen Gelände