



- ZEICHNERKLÄRUNG**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§9(1)1 BauGB u. §§ 1-11 BauNVO
- MI** Mischgebiet § 6 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§9(1)1 BauGB, §16-21a BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  
§16 (2)3, §17 (1) u. §18 BauNVO
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)  
§16 (2)1, §17 (1) u. §19 BauNVO
- 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ)  
§16 (2)1, §17 (1) u. §20 BauNVO
- BAUWEISE, BAUGRENZE**  
§9(1)2-BauGB, §§ 22 u. 23-BauNVO
- o** Baugrenze §23 (1+3) BauNVO
- o** offene Bauweise §22 (2) BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen**  
§ 9 (1) 2. BauGB
- SD** Satteldach  
**GD** Geneigte Dachflächen  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Nur Hausgruppen zulässig
- VERKEHRSPFLÄCHEN**  
§9(1)11, §9(2) BauGB
- o** Straßenfläche  
**o** Gehwegfläche
- GRÜNPLÄCHEN**  
§9(1)15, BauGB
- v** Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2)4 BauGB
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**  
§9 (1) 20, 25 BauGB
- o** Anpflanzung von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
§9 BauGB
- o** Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,80 m hoch.
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- o** Grenzbau auf der gekennzeichneten Seite vorgeschrieben.
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Baugebiet              | Zahl der Vollgeschosse    |
| Grundflächenzahl (GFZ) | Geschossflächenzahl (GRZ) |
|                        | Bauweise                  |
| GBH = max. Gebäudehöhe |                           |

- Enzkreis**  
**Gemeinde Ötisheim**
- Bebauungsplan "Schelmenweg"**
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, die Baumtungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.83 für Baden-Württemberg jeweils in der geltenden Fassung.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung folgende Festsetzungen maßgebend:
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen:**  
(nach § 9 (1) BauGB und BauNVO)
- Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)  
entsprechend dem Planeintrag
  - Mischgebiet MI** im Sinne des § 6 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 - 21a BauNVO)
    - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, entsprechend dem Planeintrag.
    - Grundflächenzahl GRZ siehe Planeintrag.
    - Geschossflächenzahl GFZ siehe Planeintrag.
    - Ausnahmen nach § 21 a (1) BauNVO sind zulässig.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO  
Die überbaubare Grundstücksfläche kann nur im Rahmen der zulässigen Nutzung (siehe Planeinschrieb) und Abstandsvorschriften der LBO genutzt werden.
    - Die Hauptrichtungen ( längste Gebäudesiten ) der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im Plan anzuordnen.
  - Nebenanlagen** (§ 14 und 23 (5) BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind bis maximal 20 cm umbauter Raum, auch außerhalb der Baugrenzen, zugelassen.
  - Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 21a BauNVO)  
Garagen und Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Zwischen Garagen und abgesperrten Stellplätzen ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Der Stauraum 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.
  - Höhenlage** § 9 (2) BauGB
    - Die Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB ) O.K. Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht höher als 30 cm über höchster bestehender Geländeordinate am Gebäude oder 30 cm über höchster Stelle der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrswege, sofern durch Planeinschrieb keine Erdgeschoßfußbodenhöhe festgelegt ist.  
Sind Untergeschosse nicht mit dem natürlichen Gefälle in die öffentliche Kanalisation zu entwässern, so sind Hebeanlagen einzubauen.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- Äußere Gestaltung** § 73 LBO
    - Dachform nach Planeinschrieb
    - Dachneigung nach Planeinschrieb  
Garagen möglichst mit der gleichen Dachneigung wie der Hauptbaukörper. Bei Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.  
Dachbauten nur auf 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Mindestabstand 1,00 m vom Organg.
    - Dacheindeckung  
Bei geneigten Dächern Ziegel oder ziegelähnliche Baustoffe.
    - Sammegaragen sind einheitlich in Form, Gestaltung und Ausführung zu erstellen.
  - Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Garteneinfriedigungen.**
    - Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünfläche ( Wiese od. ähnl. ) mit einzelnen Sträuchergruppen und Bäumen im Abstand von 2 m von der Straßenbegrenzungslinie anzulegen; auch als Hofraum und Gemüsegarten. Im übrigen gilt das Nachbarrecht.

- 2.2** Einfriedigungen aus Hecken sind zulässig. Es sollen verschiedene Heckenzüchtenarten gemischt vorkommen. Sockelmauern bis max 40 cm Höhe zugelassen.
- Für Höhe, Abstand der Hecke von der Grenze, sowie Rückschnitt, gilt das Nachbarrechtsgesetz. Als Grenze gilt auch die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche oder sonstigen öffentlichen Grundstücken.
- Von Fahrbahnrändern der Straße und befahrten Wohnwegen ist mit jeglicher 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 auf Sockelmauern ( max. 40 cm hoch ) bis max. 1,20 m Gesamthöhe zugelassen.
- 2.3** Sichtschutzzäune bzw. -Wände  
Bis Jungpflanzen von Hecken ihre Funktion als Einfriedungen erfüllen, sind auch gegen öffentliche Flächen Zäune in einer Höhe von max. 1,20 m zugelassen. Die Zäune können belassen werden, wenn die Hecke durch den Zaun durchwächst.
- Auf der Grenze sind Sichtschutzzäune bzw. -Wände bis zu einer Länge von 5 m zugelassen.
- Aufgestellt: Mühlacker, den 4.7.1994

Architektur- und Ingenieurbüro  
**SIEGFRIED LEHNER**  
Bahnhofstr. 82, 75417 Mühlacker, Tel. 07041/9524-0 Fax -22  
Am Pfefferberg 7, 04626 Schmöln/Thüringen, Tel. 034491/27700

Kreis	Enzkreis	Gemeinde	Ötisheim	Gemarkung	Ötisheim
Bauvorhaben:	Bebauungsplan "Schelmenweg"			Gez:	März 90 FI
BauherrIn:	Gemeinde Ötisheim			Anlage:	
Planinhalt:	Bebauungsplan Schelmenweg			Größe:	88 * 57
				Maßstab:	1:500
BauherrIn	Planer	Plan Nr.			
Mühlacker, den		3.6.1/1a			

Kreis: ENZKREIS  
Gemeinde: ÖTISHEIM

Bebauungsplan 1 : 500

**SHELLENWEG**  
*Entwurf vom März 1990*

Übersichtsplan M 1: 12 500

Gefertigt: Mühlacker, den 07. NOV. 1995

rechtsverbindlich  
Angeordnet:  
Ausgefertigt:  
Ötisheim 23. FEB. 2006

Architektur- und Ingenieurbüro  
**SIEGFRIED LEHNER**  
Bahnhofstr. 82 75417 Mühlacker  
Telefon 07041/95240

**GEMEINDE ÖTISHEIM**  
ENZKREIS  
Bürgermeister