

Gemeinde **Ötisheim** im **Enzkreis**

**TEXTTEIL**  
zum **Bebauungsplan** –

**„Alte Dürrner Straße“**

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und die Landesbauordnung vom 08.08.1995.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt:  
im Süden durch die südliche Alte Dürrner Straße“,  
im Osten durch die Gebäude westlich der Kieselbronner Straße,  
im Norden durch die Teilortsumgehung L 1132,  
im Westen durch die Bebauung „Hinter den Zäunen“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

- A)** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinden werden aufgehoben.
- B)** Textliche Festsetzungen  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB**

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

- a) **Art der baulichen Nutzung**, §§ 1 - 15 BauNVO  
Mischgebiet (MI),  
§ 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO  
Nicht zulässig sind § 6 (2) Nr. 3,5 und Nr.7
- b) **Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)**  
§ 16 - 21 a BauNVO  
Die bebaubare **Grundfläche** wird durch die im Lageplan eingetragenen **Baugrenzen** und durch die **Grundflächenzahl (GFZ) = 0,3** festgelegt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks ohne die im Bebauungsplan festgelegten privaten Grünfläche maßgebend.  
Garagen und Carports, deren Dächer begrünt sind werden bei der Ermittlung der Grundflächen nicht mitgerechnet.

- c) **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstwert  
Z = II
- d) **Höchstzahl der Wohnungen** (§ 9 (1) 6 BauGB)  
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- e) **Höhe der baulichen Anlagen**  
Für jedes Gebäude ist eine Bezugshöhe über NN im Bebauungsplan eingetragen.  
**Die Traufhöhe (TH)** (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf max. 4,00 m über der Bezugshöhe liegen.  
**Die Firsthöhen (FH)**  
der Gebäude darf max. 8,50 m über der Bezugshöhe liegen.

## 1.2 Bauweise

§ 9 (1) Nr.2 BauGB in V. mit § 22 BauNVO  
Offene Bauweise, (Einzelhäuser und Doppelhäuser)

## 1.3 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB  
Gebäuelängsachsen (Firstrichtung) der Wohngebäude parallel zu dem im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.  
Untergeordnete Quergiebel und Dacheinschnitte sind zulässig.

## 1.4 Verkehrsflächen §9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der Straßenräume ist unverbindlich.

## 1.5 Flächen für unterirdische Stützbauwerke und von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

§9 (1) Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken entstehende Böschungen zu dulden.

Werden von den Grundstückseigentümern anstelle von Böschungen Stützmauern errichtet, so darf eine derartige Stützmauer eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten. Von Straßenrändern muss ein Abstand von 1,0 m eingehalten werden, wenn die Stützmauer höher als 1,00 m ist.

Unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze sind in einer Breite von 30 cm und einer Tiefe von 50 cm zu dulden.

## 1.6 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Notwendige Garagen sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Garagen müssen von der Straßengrenze folgende Abstände eingehalten werden: auf der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m, und auf der Längsseite mindestens 1,0 m. Der Stauraum kann auf 2,00 m verringert werden, wenn das Garagentor durch eine automatisch funkgesteuerte Öffnungsanlage geöffnet werden kann.

Für jede Wohnung sind zwei Stellplätze zu errichten.  
Die Grundfläche von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) darf max 16 m<sup>2</sup> betragen.

#### **1.7 Dachflächenwasser**

Das Dachflächenwasser ist über Zisternen oder über das Regenwassergrabensystem, verzögert in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Zisternen sind so zu gestalten, dass sie neben einem Nutzspeicher auch ein Retentionsvolumen haben.

#### **1.8 Pflanzgebote**

##### **Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke**

Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Auf der im Bebauungsplan eingetragenen „Privaten Grünfläche“ sind standortgerechte und heimische Bäume, insbesondere Obstbäume, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche oder Feldulme zu pflanzen. Bestehende Grünbestände, Einzelbäume und Hecken sollten erhalten werden.

#### **1.9 Führung der Versorgungsleitungen**

Elektrische Versorgungsleitungen und Leitungen des Fernmeldenetzes sind zu verkabeln

Aufgestellt: Illingen, 05.10.2004

## **C) Örtliche Bauvorschriften**

§9 (4) BauGB i. Verb. m. §74 (1-3) LBO aufgrund § 74 Abs.6 LBO

### **1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

§9 (4) BauGB in Verb. Mit § 74 (1) LBO

#### **1.2 Dachform**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Wohngebäude: geneigte Dachflächen.

Für Garagen werden keine Dachformen festgesetzt.

#### **1.3 Dachaufbauten**

sind zulässig, wenn ihre Länge  $\frac{2}{3}$  der Dachlänge nicht überschreitet. Die Dachgauben müssen von Außenkante der Giebelwände mindestens 1,50 m entfernt sein. Die Abstände zwischen den Dachgauben müssen mind. 1,50 m betragen. Dacheinschnitte dürfen ein  $\frac{1}{4}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 1,5 m betragen.

#### **1.4 Dachneigung** entsprechend Planeintrag

#### **1.5 Dachdeckung** § 74 (1) Nr. 1 LBO

Zur Dachdeckung der Wohnhäuser sind nur Materialien in altroten, naturroten oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig, nicht jedoch in reflektierendem Material. Unbeschichtete Metaldächer sind nicht zulässig.

Ausgenommen sind Dachflächen für Solarheizungen und Dachflächenfenster.

Mit bodendeckenden Pflanzen begrünte Dächer sind zulässig.

Die Dächer von Garagen und Carports sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

#### **1.6 Garagen und fensterlose Fassaden**

sind mind. auf 50 % Wandfläche zu begrünen.

#### **1.7 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedigungen**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

##### **1.7.1 Einfriedigungen**

Sträucher oder Hecken max. 0,60 m hoch entlang öffentlichen

Verkehrsflächen. Für Einfriedigungen, die höher als 60 cm sind, müssen vom Straßenrand 1,00 m Abstand eingehalten werden.

##### **1.7.2 Sonstige Einfriedigungen (Hecken oder Zäune), nicht höher als 1,50 m.**

##### **1.7.3 Für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Ausgenommen hiervon ist der vor der Garage liegende Stauraum.**

## **1.8 Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke**

1.8.1 Nicht im Gebäude integrierte Standorte für Abfall-, Lager und Müllbehälter sind mit Hecken oder Palisaden zu umgeben.

## **1.9 Anzahl der Garagen und Stellplätze**

Für jede Wohnung sind zwei Stellplätze zu errichten.

## **Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Bebauung vorgesehenen Eingriff in die Natur:**

Folgende im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen dienen zur Reduzierung des Eingriffs:

Reduzierter Abfluss des Regenwassers über Zisternen mit Retentionsvolumen oder über Regenwassermulden zur öffentlichen Kanalisation.

Begrünung von Dachflächen von Garagen und Carports.

Für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Bepflanzung der "Privaten Grünfläche" mit heimischen Bäumen.

Durch die Festlegung der Grundflächenzahl 0,3 und der "Privaten Grünfläche" entsteht nur eine verhältnismäßig geringe Versiegelung.

Der Grünordnungsplan ist Anlage der Begründung.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Altlasten**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Erdarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis -Umweltschutzamt- unverzüglich zu informieren.

### **2.2 Geologie, Grundwasser**

Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beachten.

### **2.3. Grundwasserschutz**

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Wird bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, ist dies dem Landratsamt Enzkreis – Untere Wasserbehörde gemäß § 37 Abs. 4 WG anzuzeigen. Die Arbeiten sind einstweilen einzustellen. Für die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### **2.4 Planunterlage, Maßstab 1:500**

Die Planunterlagen wurde nach Auszügen aus dem Liegenschaftskataster durch das Ing.-Büro Repple erstellt.

Aufgestellt: Illingen, 05.10.2004