



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN

" BLATTWIESEN "

- Zusammenfassung und Änderung der Teilbereiche Blattwiesen I, II + III -

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	v. 08.12.1986
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	v. 23.01.1990
Landesbauordnung (LBO)	v. 04.07.1983, i.d.F.v. 22.02.1988
Planzeichenverordnung (PlanzV)	v. 18.12.1990

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

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) nach Planeinschrieb.

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.

1.1.2 MD Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO
Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.

1.1.3 FGb Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
bauliche Nutzung nach Planeinschrieb.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
nach Planeinschrieb i. S. § 16-20 BauNVO.
Bei der Ermittlung von Grundflächen sind Grundflächen von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 (4) BauNVO nach Planeinschrieb.

1.3.1 Offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO nach Planeinschrieb
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen begrenzt;
eine geringfügige Überschreitung durch Gebäudeteile ist zulässig, wenn zwingende Abstandsvorschriften dies nicht ausschließen.
Ausnahmsweise können Wintergärten in Verbindung mit dem Hauptgebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

- 1.5 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.
- 1.6 **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ausnahmsweise können Nebenanlagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude, sowie Gartenhäuser bis 10 m² Grundfläche einschließlich Vordach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich.
Nebenanlagen zum Zweck der Kleintier- und Hundehaltung sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig.
- 1.7 **Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Garagen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Straßenabstand von 5,0 m zulässig. Ausnahmsweise kann auf den Stauraum teilweise oder ganz verzichtet werden, wenn mit Fernbedienung gesteuerte, automatisch öffnende Garagentore verwendet werden.
- 1.8 **Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
nach Planeinschrieb, gegliedert in Fahrbahnen, Parkplätze, Gehwege, landwirtschaftliche Wege und Grünanlagen i.S. § 12 (2) 3 BauGB.
Ausnahmsweise sind im Bereich der Längsparkbuchten Zufahrten für Garagen und Stellplätze möglich.
- 1.9 **Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes.
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften mit heimischen Bäumen und Sträuchern intensiv zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation zu achten.
Die Bepflanzung soll als zusammenhängende Baum- bzw. Gehölzkulisse in Erscheinung treten.
- 1.10 **Festsetzungen in der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)**
Höhenbegrenzungen (HB) nach Planeinschrieb.
- 1.10.1 **Die Erdgeschoßfußbodenhöhe** darf max. 0,25 m über der mittleren Geländehöhe des natürlichen Geländes am Gebäude, oder über der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
Ausnahmen (Überschreitungen) von diesen Festsetzungen sind nur im Umfang der Gebäudehöhenreduzierung möglich.

1.10.2 **Die Außenwandbegrenzung**, (traufseitig bei Satteldächern) gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut darf bei

HB ₁	= 3,50 m,
HB ₂ und HB ₃	= 3,75 m,
HB ₄	= 4,25 m,
HB ₅ und HB ₆	= 5,50 m,
HB ₇	= 5,75 m und
HB ₈	= 6,25 m nicht überschreiten.

Ausnahmen (Überschreitungen) von diesen Festsetzungen sind

bis 0,75 m bei Gebäuderücksprüngen und

bis 0,25 m bei Erdgeschoßfußbodenhöhenreduzierung möglich.

1.10.3 **Die Firsthöhe** (von Satteldächern), gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe und Oberkante First darf bei

HB ₁	= 7,50 m,
HB ₂	= 8,75 m,
HB ₃ und HB ₄	= 9,50 m,
HB ₅	= 7,50 m,
HB ₆	= 10,50 m,
HB ₇	= 8,50 m und
HB ₈	= 9,50 m nicht überschreiten.

Ausnahmen (Überschreitungen) von diesen Festsetzungen sind nur im Umfang der Erdgeschoßfußbodenhöhenreduzierung möglich.

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

2.1 **Äussere Gestaltung** (§ 73 (1) 1 LBO)

Zusammengebaute Garagen und Gebäude sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

2.2 **Dächer**

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Neigung nach Planeinschrieb.

Ausnahmsweise ist die mit gD eingetragene Sonderdachform (gegeneinander versetzte Pulldächer) entlang der L 1107 zulässig, wenn der Höhenversatz, gemessen von First bis Kehle 1,20 m nicht überschreitet.

Ausnahmsweise sind für Garagen, Nebenanlagen, eingeschossige An- und Vorbauten und untergeordnete Bauteile Flachdächer mit horizontalem Gesimsabschluß zulässig.

2.3 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** dürfen in ihrer Gesamtbreite 1/3 tel der Trauf- länge der jeweiligen Dachansicht nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachaufbauten muß mind. 1,50 m betragen.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe liegen. Schleppgaupen sollen eine Neigung von mind. 15 Grad, giebelständige Gaupen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Soweit es technisch möglich ist, soll das gleiche Material wie beim Hauptdach verwendet werden.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen maximal 25 % der jeweiligen Dachfläche betragen.

In begründeten Fällen kann von diesen Vorgaben abgewichen werden.



2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedungen

2.4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf der Straßenseite (Vorgärten) bzw. auf der Zugangsseite der Gebäude sind als Gartenflächen mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze sind im Vorgartenbereich gestalterisch miteinzubeziehen. Im Bereich von Hausgruppen sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 8,0 m auf der Grundstücksgrenze zulässig. Sie sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten. Es wird empfohlen, Abfallbehälter in geschlossenen Boxen bzw. hinter Schutzwänden unterzubringen. Die Abfallbehälterplätze sind zu begrünen.

2.4.2 Stell- und Hofflächen
Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung wird empfohlen, die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, o.ä.) bzw. sollen die dort anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück unschädlich versickern, soweit eine Verschmutzung (z.B. durch Autowaschen) ausgeschlossen ist.

3. HINWEISE

3.1 Wasserrechtliche Hinweise
Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs.4 WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und einer Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Die Uferzone des Ensbaches ist mind. 5 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Auffüllung freizuhalten.

3.2 Altablagerungen
Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen ist das Landratsamt Ludwigsburg und das Wasserwirtschaftsamt Besigheim sofort zu verständigen.

3.3 Planunterlagen
Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

4. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

4.1 Die Sichtfelder an der Einmündung der Blattwiesenstraße in die L 1107 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung un Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Aufgestellt: Ötisheim, den 19.04.1991
Ergänzt: Ötisheim, den 10.04.1992

Vermessungs- und Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHEIBLE Dipl.Ing.(FH)
Vogt-Greber-Weg 4, 7136 Ötisheim