



2-67

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

**"E N S B A C H" - 3. Änderung**

Rechtsgrundlagen:

|  |               |
|--|---------------|
| Baugesetzbuch (BauGB)                        | v. 08.12.1986 |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO)               | v. 23.01.1990 |
| Landesbauordnung (LBO) v. 04.07.1983, i.d.F. | v. 28.11.1983 |
| Planzeichenverordnung (PlanzV)               | v. 30.07.1981 |

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

Die Außenwandbegrünung nach Ziffer 1.7.3 und die extensive Dachbegrünung nach Ziffer 1.7.4 gelten nur für Neubauten, die nach Inkrafttreten errichtet werden.

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 **GE** **GEWERBEGEBIET** i.S. § 8 BauNVO  
Ausnahmen nach Abs. 3 (1) sind zulässig.
    - 1.1.2 **GEe** **GEWERBEGEBIET - EINGESCHRÄNKT** i.S. § 8 BauNVO  
Vom Gewerbegebiet dürfen keine Störungen ausgehen, die geeignet sind, die angrenzenden, überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete zu beeinträchtigen. Hierbei dürfen die Lärmwerte (Äquivalenter Dauerschallpegel) tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschritten werden.  
Ausnahmen nach Abs. 3 (1) sind zulässig.
    - 1.1.3 Abweichend von den nach § 8 BauNVO allgemein zugelassenen Betriebsarten sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme eines Baumarktes nur zulässig bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>.
  - 1.2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) 1 BauGB)  
nach Planeinschrieb i. S. § 16-20 BauNVO.
  - 1.3 **BAUWEISE** (§ 9 (1) 2 BauGB nach Planeinschrieb.  
**ABWEICHENDE BAUWEISE** i.S. § 22 (4) BauNVO  
offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO ohne Längenbegrenzung.

- 1.4 **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (1) BauGB)  
First- und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.
- 1.5 **FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 (1) 4 BauGB)
- 1.5.1 **GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE** dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 1.5.2 **OFFENE STELLPLÄTZE** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern andere Festsetzungen dies nicht ausschließen.
- 1.6 **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 (1) 11 BauGB) nach Planeinschrieb.
- 1.6.1 Die **VERKEHRSFLÄCHEN** sind in Fahrbahnen, Gehwege und landwirtschaftliche Wege gegliedert; eine geringfügige Abweichung der dargestellten Gliederung bei der Ausführung ist zulässig.  
In den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen und zu den landwirtschaftlichen Wegen besteht von den Gewerbaufflächen ein generelles **Zu- und Abfahrtsverbot**.
- 1.6.2 Die im Bebauungsplan dargestellten **SICHTFELDER** müssen von jeder sichtbehindernden Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung über 70 cm Höhe - bezogen auf die Fahrbahnen - freigehalten werden.
- 1.7 **PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG** (§ 9 (1) 20 + 25 a+b BauGB) zur Durchgrünung und zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets.
- 1.7.1 Die mit **PFLANZGEBOT** belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften intensiv zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation zu achten.  
Die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher werden dieser Forderung gerecht:
- |            |   |
|------------|---|
| Hochstämme | Spitzahorn (Acer platanoides)<br>Stieleiche (Quercus robur)<br>Winterlinde (Tilia cordata)  |
| Heister    | Hainbuche (Carpinus betulus)<br>Feldahorn (Acer campestre)  |
| Sträucher  | Hartriegel (Cornus sanguinea)<br>Hasel (Corylus avellana)<br>Liguster (Ligustrum vulgare)<br>Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)<br>Hundsrose (Rosa canina)<br>Schneeball (Viburnum lantana) |

Andere artverwandte Bäume und Sträucher können ebenfalls gepflanzt werden.

- 1.7.2 Bei den mit **PFLANZBINDUNG** belegten Flächen handelt es sich um einen bestehenden Grüngürtel entlang des Cleebronner Weges.  
Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten, abgängige Gehölze müssen durch neue ersetzt werden.
- 1.7.3 **AUSSENWANDBEGRÜNUNG DURCH RANKGEWÄCHSE UND STRAUCHGRUPPEN**  
Außenwandflächen größer als 200 m<sup>2</sup> sind durch Strauchgruppen oder Rankgewächse zu begrünen.  
Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein.  
Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:
- |                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Holunder          | Sambucus nigra              |
| Hasel             | Corylus avellana            |
| Efeu              | Hedera helix                |
| Wilder Wein       | Parthenocissus quinquefolia |
| Kletter Hortensie | Hydrangea                   |
| Kriechspindel     | Euonymus vegetus            |
| Hopfen            | Humulus lupulus             |
- 1.7.4 **EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG**  
Flachdächer größer als 250 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, mindestens jedoch 10 v.H. aller der auf dem Betriebsgrundstück errichteten Flachdächer.  
Die Artenzusammenstellung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht.
- |                |               |
|----------------|---------------|
| Fetthenne      | Sedum         |
| Steinbrech     | Saxifraga     |
| Mauerpfeffer   | Sempervivum   |
| Schafschwingel | Festuca ovina |
- 1.7.5 **ANPFLANZUNG, PFLEGE UND UNTERHALTUNG**  
Die Anpflanzung, die Pflege und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.  
Die **BEPFLANZUNG** ist zu erhalten, abgängige Gehölze müssen durch neue ersetzt werden.
- 1.8 **FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BauGB)**  
Die im Bebauungsplan durch Leitungsrechte festgesetzten Flächen dürfen nur soweit genutzt werden, daß die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNG**

**2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 73 (1) 1 LBO)**

**2.1.1 GEBÄUDEHÖHEN**

Es gelten folgende Höhenbegrenzungen:

Bei Z = II darf die Gebäudehöhe 10,00 m und

bei Z = III darf die Gebäudehöhe 15,60 m,

gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Ausnahmsweise sind für untergeordnete Bauteile oder Bauten in begründeten Fällen Überschreitungen der Höhenbegrenzung zulässig.

**2.1.2 GESTALTUNG DER BETRIEBSWOHNUNGEN**

Wohnungen sind in das Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise kann ein Wohngebäude an das Betriebsgebäude angebaut oder mit ihm durch ein Bauteil verbunden werden.

**2.1.3 DACHFORM UND DACHNEIGUNG nach Planeinschrieb.**

Dächer werden als Flachdach, Sheddach und Satteldach bis zu einer Dachneigung von 18 Grad zugelassen.

Ausnahmsweise sind Sheddächer mit einer größeren Neigung zulässig.

Im Bereich der III-geschossigen Bauweise in dem Flachdächer festgesetzt sind, dürfen ausnahmsweise geneigte Dächer bis zu einer Firsthöhe (gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Oberkante First) von 15,25 m errichtet werden.

**2.1.4 WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur an den Außenwänden der Gebäude und nicht auf den Dächern zulässig.

Innerhalb des Bauverbotstreifens entlang der L 1107 dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Werbeanlagen errichtet werden.

**2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN**

**2.2.1 EINFRIEDUNGEN** sind im Bereich der Pflanzgebote nur hinter der neu anzulegenden Pflanzung bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig; Mindestabstand von Grenzen gegenüber öffentlichen Grundstücksflächen 0,50 m, gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 1,00 m.

**2.2.2 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**, soweit sie nicht als Hof-, Stell- oder Lagerflächen genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

2.2.3 **STELLPLÄTZE, HOF- UND LAGERFLÄCHEN**

Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung wird empfohlen, die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie Hof- und Lagerflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.), bzw. sollen die dort anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück unschädlich versickern.

3. **WASSERRECHTLICHE HINWEISE**

- 3.1 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 3.2 Für eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserumleitung während der Bauzeit und eine dauernde Grundwasserabsenkung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4. **HINWEIS**

4.1 **BÖNNIGHEIMER STRASSE**

Die Linienführung der L 1107 (Bönnigheimer Straße) entspricht dem Bauentwurf in seiner Änderung vom 19. Dezember 1990.

4.2 **PLANUNTERLAGEN**

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

**Aufgestellt:** Ötisheim, den 18.01.1991  
**Geändert:** Ötisheim, den 03.05.1991

Vermessungs- und Ingenieurbüro  
**GÜNTHER SCHEIBLE** Dipl.Ing.(FH)  
Vogt-Greber-Weg 4, 7136 Ötisheim, Tel. (07041) 2029

Die Richtigkeit vorstehender ~~Abschnitt~~  
beglaubigt. Fotokopie des Originals  
Ötisheim, den 03. April 1992

Bürgermeisteramt



*Reiff*