

Bebauungsplan "Außen am Ötigheimer Weg" II. Bauabschnitt

Textteil zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz (BBauG vom 18. Aug. 1976), insbesondere die §§ 1,2,9,10.
- Baunutzungsverordnung (Bau NVO vom 15. Sept. 1977),
- Landesbauordnung (LBO Ba-Wü vom 28. November 1983 insbesondere die §§ 73 u. 74

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes treten sämtliche im räumlichen Geltungsbereich seither bestehenden örtlichen Vorschriften, soweit sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG § 9 und BauNVO)

1.1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauNVO)

1.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO	I	0,4	0,5
WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO	II	0,4	0,8

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

II 0,4 0,8

Die Zahl der Vollgeschosse ist - zwingend - festgesetzt.

1.1.2 Im WR und WA sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§§ 3 u. 4 der BauNVO)

Ausnahmsweise sind 3 Wohnungen zugelassen, ausgenommen im Bereich der Hausgruppen.

1.1.3. Nebenanlagen

1.1.3.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.2 BauNVO sind im gesamten Gebiet als Ausnahme zugelassen.

1.1.3.2. Nebenanlagen für Kleintierhaltung entspr. § 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zugelassen.

- 1.2. Bauweise
o - offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
Hausgruppen bis max. 50 m sind zulässig.
- 1.2.1. Im Allgemeinen Wohngebiet ist im nördlichen Teil eine Bebauung mit Doppelhäusern festgesetzt/
weiterhin eine Baulandfläche für ein Gebäude,
das der Versorgung des Gebietes dienen soll.
- 1.2.2. Im Allgemeinen Wohngebiet ist im südlichen Teil
Reihenhausbebauung festgesetzt.
- 1.2.3. Im Reinen Wohngebiet ist Einzelhausbebauung festgesetzt.
- 1.2.4. Im Reinen Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise ist für
die Garagen -Abweichende Bauweise- festgesetzt.
- 1.3. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr.2 BBauG).
- 1.3.1. Soweit im Plan festgesetzt sind die wesentlichen
Gebäudekanten parallel zu den eingezeichneten
Richtungen zu erstellen.
- 1.3.2. Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist einzuhalten.
- 1.4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BBauG)
- 1.4.1. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude darf nicht mehr
als 0,60 m über der zugehörigen bebauungsplanmäßigen Höhe der
hinteren Gehwegkante bzw. der hinteren Fahrbahnkante liegen.
- 1.5. Flächen für Garagen, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten.
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG in Verbindung mit § 39 LBO)
- 1.5.1. Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür in der
Planzeichnung festgelegten Flächen zugelassen. Zusätz-
lich notwendig werdende Stellplätze dürfen nur im Bereich
des Vorgartens auf einer Tiefe von 7,50 m, gemessen von
Straßenbegrenzungslinie angelegt werden.

1.5.2. Soweit nichts anderes festgelegt ist, ist für jedes Grundstück nur eine Zu- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 6,00 m zulässig.

1.6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BBauG)

1.6.1. Gliederung

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in:

- Fahrbahnen
- Öffentliche Stellplätze im Straßenraum
- Verkehrsberuhigte Fahrbahnen im Bereich der Stickerschließungen im Bauland für Einzelhausbebauung (vorwiegend von Anliegern zu befahren).
- Befahrbare Wohnwege (nur im Ausnahmefall von Anliegern zu befahren).
- Gehwege
- Verkehrsgrünflächen

1.6.2. Gestaltung

Die Fahrbahnen, die verkehrsberuhigten Fahrbahnen, die befahrbaren Wohnwege und die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum sind mit sich voneinander unterscheidenden Belagsmaterialien zu versehen. (z.B. Asphaltbelag, Pflasterung, Plattenbelag).

1.6.3. Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Rahmen des Straßenbaues geringfügig abgeändert werden.

1.7. Freiflächen (§9 Abs. 1 Nr.10 BBauG).

An Kreuzungen und Einmündungen sind die im Plan gekennzeichneten Flächen von Bebauung und sicht-einschränkender Begrünung freizuhalten.

1.8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Die Grünflächen im räumlichen Geltungsbereich sind für Spiel und Freizeit bestimmt und müssen entsprechend gestaltet werden. Bauliche Anlagen, die diesen Zwecken dienen, sind auf den Grünflächen allgemein zulässig. (Spielplatzgestaltung).

1.9. Anpflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BBauG, und § 16 NRG Ba-Wü).

Durch Planeinzeichnungen sind Anpflanzungen als Pflanzgebote auf privater und öffentlicher Fläche festgesetzt. Die Anpflanzungen sollen hochwachsende Bäume sein.

Die Standorte sind verbindlich, jedoch können geringfügige Abweichungen dann erfolgen, wenn es zur Wahrung der Abstandsvorschriften nach dem Nachbarrechtsgesetz erforderlich wird.

Einheimische Gehölze sind zu bevorzugen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§§ 3/13/73 LBO Ba-Wü)

2.1. Gebäude (außer Garagen)

2.1.1. Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude -gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut- darf folgende Maße nicht überschreiten (Z-- Zahl der Vollgeschosse) :

Gebäudehöhe bei Z	I	3,50 m
Gebäudehöhe bei Z	II	6,30 m

2.1.2. Gebäuderücksprünge

Bei einer Baukörperlänge von über 20 m, muß der Baukörper durch Vor- und Rücksprünge von min. 1,50 m Tiefe gegliedert werden.

Gebäuderücksprünge dürfen max. 1/3 des Maßes der Baukörpertiefe betragen. Die Länge der Gebäuderücksprünge darf max. 1/3 der Baukörperlänge betragen.

2.1.3. Fassadengestaltung

Grelle Farbgebung ist nicht zulässig entspr.
§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.4. Dachform

Zulässig sind Walm- und Satteldächer, sowie Pultdächer, die aus 2 gegenläufigen Dachflächen bestehen.

2.1.5. Dachneigungen

Doppelhäuser	35°
Reihenhäuser	35°
Freistehende Häuser I u. II-geschossig	35-40°

2.1.6. Dachgestaltung

Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Auf jedem Wohngebäude ist nur ein Antennenmast zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch nicht in Kombination mit Dachaufbauten.

Gauben sind nur mit folgenden Einschränkungen zulässig.:

- a) Die Länge darf 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht übersteigen.
- b) Die Anordnung der Gauben darf nicht in den äusseren Vierteln der Traufenlänge erfolgen.
- c) Der Abstand vom Einschnitt der Gaubendachfläche in das Hauptdach bis zum Gebäudefirst, muss -gemessen entlang der Dachfläche -mindestens 1,60 m betragen.
- d) Die Vorderansicht der Gaube, muss zu mindestens 50% aus Fensterfläche bestehen.
- e) Die Dachdeckung der Gaube muss in dem Bedachungsmaterial des Hauptdaches erfolgen.

2.1.7. Dachdeckung

Geneigte Dächer: Ziegel oder dunkle Asbestzementplatten.

2.2. Garagen in den Baugebieten WR - II und WA - II

2.2.1. Gebäudehöhe

Die Höhe der Garagen darf nicht mehr als 2,50 m - gemessen über Gehwegsniveau bzw. Fahrbahnniveau - betragen.

2.2.2. Dachform

Die Garagen sind mit Flachdächern auszuführen.

2.2.3. Gestaltung

Garagen als Grenzbauten sind in der Höhe einander anzugleichen.

2.3. Garagen im Baugebiet WR -I

Abweichende Bauweise

2.3.1. Gebäudehöhe

Die Traufhöhe der Garagen darf nicht mehr als 2,50 m - gemessen über Gehwegniveau bzw. Fahrbahnniveau betragen.

2.3.2. Dachform

Als Grenzbauten aneinandergebaute Garagen sind mit Satteldächern auszuführen. Für die übrigen Garagen sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

2.3.3. Dachneigungen

Die Dachneigung der Dächer der Garagen muß die gleiche sein, wie die Dachneigung der Hauptdachflächen der dazugehörigen Wohngebäude, wobei als Grenzbauten aneinandergebaute Garagen mit Satteldächern gleicher Dachneigung auszuführen sind.

2.3.4. Dachdeckung

Die Dachdeckung der Dächer der Garagen muß die gleiche sein, wie die Dachdeckung der Dächer der dazugehörigen Wohngebäude.

Bei Grenzgaragen, die aneinander gebaut werden, muß die Dachdeckung gleich sein.

2.4. Nicht überbaubare Flächen

2.4.1. Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Grundsätzlich sind die Freiflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und durch Baum- und Buschgruppen zu gliedern.

2.5. Bauliche Anlagen auf nicht überbaubaren Flächen

- 2.5.1. **Bereich Doppelhäuser und Reihenhausgruppen:**
Untergeordnete Bauteile und Vorbauten sind dann gestattet, wenn sie in die nicht überbaubare Grundstücksfläche nicht mehr als 1,00 m. hineinragen und nicht mehr als 1/3 der Länge der Gebäudeseite einnehmen.
- 2.5.2. **Bereich Sondergrundstück - Zentrale Einrichtung des täglichen Bedarfs - :**

An den Grundstücksseiten, die zur Straße bzw. zu dem Stichweg hin orientiert sind, ist es zulässig Stellplätze entsprechend dem nachzuweisenden Bedarf einzurichten.
- 2.6. **Einfriedigungen (§ 73 Abs.1 Nr. 5 LBO Ba-Wü)**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine baulichen Einfriedigungen zugelassen.
Sockel in Beton oder Natursteinen bis 0,30 m Höhe werden zugelassen.

Heckenpflanzungen sind zugelassen.
Werden Sichtschutzzäune (z.B. Reihenausbebauung, Doppelhäuser) notwendig, so sind diese im imprägniertem Holz auszuführen, nicht höher als 2,00 m, nicht länger als 5,00 m.
- 2.7. **Mülltonnen**

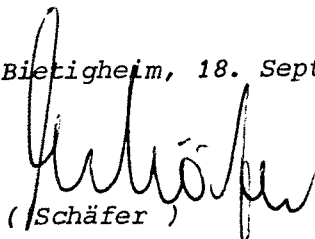
Die Mülltonnen müssen vom Straßenraum aus zugänglich sein. Der Standort der Mülltonnen ist so zu gestalten, daß die Mülltonnen durch gärtnerische Maßnahmen der Sicht entzogen werden.
Bei Sammelanlagen sind bauliche Einrichtungen für Mülltonnen bzw. Müllcontainer zu erstellen und ebenfalls einzugrünen.

3. Schutz gegen Verkehrslärm

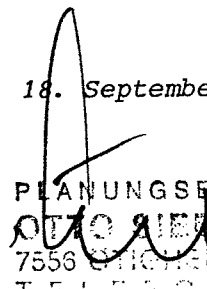
Entsprechend der technischen Lärmschutzuntersuchungen ist parallel zur Bundesbahnlinie Karlsruhe-Rastatt (Abschnitt Schnittpunkt B 36/Bahnlinie Richtung Süden bis zur Gemarkungsgrenze) auf gemeindeeigenem Gelände ein Lärmschutzsteilwall von ca. 385 m Länge aus handelsüblichen, bepflanzbaren Betonformsteinelementen zu errichten. Der Lärmschutzsteilwall beginnt an der Böschung der Straßenüberführung der B36 über die Bahnlinie. Er hat zunächst auf eine Länge von 60 m eine Höhe von 3,50 m über Geländeoberkante. Bei einem Böschungswinkel von ca. 70° der zur Ausführung kommen soll, ergibt sich eine Fußbreite des Walls von ca 4,5 m. Auf eine Strecke von ca. 45 m Länge, die nach Süden hin folgt, hat der Wall eine Höhe von 3,00 m. Hier ergibt sich eine Fußbreite von ca. 4,00 m. Für die restlichen 280 m bis zur Gemarkungsgrenze ist der Wall mit einer Höhe von 2,50 m über Geländeoberfläche zu errichten. Die Fußbreite beträgt dann ca 3,50 m. Die Krone des Walles befindet sich dabei in einem Abstand von etwa 4,50 m zur Gleisachse des äußeren Gleises.

Die Entwässerung zur Bundesbahnseite hin kann nach Abschluß eines Gestattungsvertrages auf dem Gelände der DB vorgenommen werden. Der Steilwall ist mit geeignetem und landschaftsgerechtem Bewuchs zu versehen.

Bietigheim, 18. September 1984


(Schäfer)
Bürgermeister

Ötigheim, 18. September 1984


PLANUNGSBÜRO - BAUWESEN
(Sieber) OTTO SIEBER, DIPL. ING. (FH)
Planer 7556 ÖTIGHEIM, AM FEDERDACH 6
TELEFON 07141 2250/22011

Gemeinde Bietigheim

Landkreis Rastatt

S a t z u n g

Über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Außen am Ötigheimer Weg II. Abschnitt".

Aufgrund der §§ 1,2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 1976 (BGBl. I S. 2256), §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28. November 1983 (GB1 1983 S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg -GO- in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (GB1. 1976 S. 1) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 18. September 1984 die Änderung des Bebauungsplans "Außen am Ötigheimer Weg, II. Bauabschnitt" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind

1. der Straßen- und Baulinienplan vom 14.12.1982
2. die Bebauungsvorschriften vom 14.12.1982

§ 2

Inhalt der Änderung

- (1) Der Straßen- und Baulinienplan nach § 1 wird ersetzt durch den Straßen- und Baulinienplan vom 27. März 1984 nach Maßgabe der Begründung vom 18. September 1984
- (2) Die Bebauungsvorschriften nach § 1 werden ersetzt durch die Bebauungsvorschriften nach § 3.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplans

Der geänderte Bebauungsplan besteht nunmehr aus

1. Straßen- und Baulinienplan vom 27. März 1984 (Blatt 1 und 2)
2. Bebauungsvorschriften vom 18. September 1984

Beigefügt sind die Begründungen vom 07.09.1982 und 18.09.1984.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Bietigheim, 19. September 1984



(S c h ä f e r
Bürgermeister



s. 1 + 2

GENEHMIGT

am 19. September 1984
Nr. 1/84

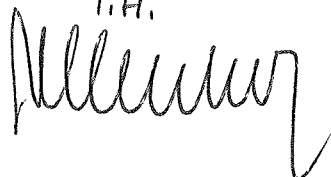
Rastatt, den

8. OKT. 1984



Landratsamt Rastatt

i. A.



1. Änderung des Bebauungsplans
"Außen am Ötigheimer Weg, II. Abschn."

Begründung zum Bebauungsplan (BBauG § 9 Abs. 8)

1. Im Neubaugebiet "Außen am Ötigheimer Weg, II. Abschn." werden sämtliche Erschließungsanlagen einschließlich der Gehwege gleich im Zuge der Gesamterschließung fertiggestellt.

Hierdurch können in dem Bereich wo die Baugrenzen bzw. Baulinien nur 1,5 m bzw. 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen, die Baugruben nur durch sehr kostenaufwendiges Spunden standsicher ausgehoben werden.

Würde man nicht spunden, sondern den natürlichen Böschungswinkel einhalten, so müssen die Baulinien oder Baugrenzen auf mindestens 2,5 m und wo möglich auf 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie geändert werden, damit die öffentlichen Wege und Straßen nicht im Bereich des Böschungswinkels liegen.

Dies wurde mit dieser Änderung erfaßt, mit Ausnahme bei Eckgrundstücken. Hier wurde die seitliche Baugrenze bei 1,5 m Abstand belassen, da sonst die gesamte Grundstückseinteilung nicht mehr in der bereits erfolgten Form hätte verbleiben können.

2. Die Garagen, die mit 7,0 m Tiefe im Bebauungsplan vorgesehen waren, wurden auf die nach der LBO zulässigen 9,0 m erweitert.

Dies betrifft die Garagen, bei denen Flachdächer vorgesehen sind.

Die Garagen, die ein Satteldach erhalten sollen, wurden von 6,0 m auf 7,5 m erweitert.

Somit besteht die Möglichkeit, daß in beiden Fällen in den Garagen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder etc. in ausreichendem Maß vorhanden sind.

3. Die Begrenzung der Wohnungsanzahl auf max. 2 Wohnungen wurde mit Ausnahme bei Hausgruppen nicht mehr beibehalten.

Es sollen entsprechend der Möglichkeiten, die von der Grundstücksgröße und der Geschößzahl sich ergeben, ausnahmsweise bis zu drei Wohnungen zugelassen werden.

4. Deshalb wird zusätzlich festgesetzt, daß weiter notwendig werdende Stellplätze nur im Bereich des Vorgartens bis 7,5 m Tiefe hinter der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden dürfen.

Der Gartenbereich bleibt somit von Belästigung durch Geräusche und Abgase frei.

5. Die Gebäudehöhen werden bei den eingeschossigen Gebäuden von bisher 3,0 m auf 3,5 m und bei zweigeschossigen Gebäuden von bisher 5,85 m auf 6,3 m erhöht.

Dies soll deshalb erfolgen, weil die bisherigen Festsetzungen z.B. den Einbau einer Fußbodenheizung fast nicht mehr ermöglichen.

6. Dachaufbauten und Einschnitte sind nach der bisherigen Satzung nicht zulässig.

Um die Möglichkeit, mehr als zwei Wohnungen in einem Gebäude unterzubringen, besser nutzen zu können und vor allem den hauptsächlichsten Gestaltungselementen der heutigen Architektur Einzug in die Baugestaltung dieses Baugebietes zu geben, wird in der Satzung festgesetzt, daß Dachaufbauten sowohl bei zweigeschossigen als auch bei eingeschossigen Gebäuden möglich sind.

Die jeweiligen Einschränkungen bezüglich der Länge, der Höhe sowie der Anordnung der Dachaufbauten innerhalb des Daches des Gebäudes sind notwendig um das Verhältnis zwischen Hauptdach und Dachaufbau in einen gestalterischen Rahmen zu bringen, der den städtebaulichen Anforderungen entspricht.

Wegen der Zulässigkeit der Dachaufbauten wird aus gestalterischen Gründen die Dachneigung für Einzel- und Doppelhäuser von bisher 30 - 35 auf 35 - 40 erhöht.

7. Für den Bereich des Sondergrundstückes FlStNr. 6147 werden die Baulinien geändert festgesetzt.

Die bisher nach dem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden den Planungsabsichten nicht mehr gerecht. Die überbaubare Fläche soll im Norden von bisher 9,5 m auf 3,0 m an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt werden. Dieser 3-m- Abstand ist auch zum Weg im Osten eingeplant.

8. Die Endgarage FlStNr. 6247/8 wird um 1m verbreitert.

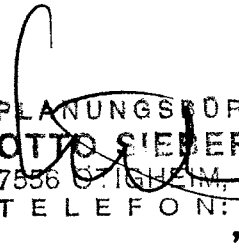
Diese Änderung des Bebauungsplan wurde aufgrund der vorgebrachten Anregungen eines Beteiligten aufgenommen, die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht verändert, die eingeschränkte Bürgerbeteiligung ergab, daß Einwendungen nicht bestehen.

Bietigheim, 18. September 1984 Ötigheim, 18. September 1984


 (S c h ä f e r)



...ster


 (S i e b e r)

PLANUNGSBÜRO - BAUWESEN
 OTTO SIEBER, DIPL. ING. (FH)
 7856 ÖTIGHEIM, AM FEDERBACH 6
 TELEFON: 07222/22011
 , Planer

S. 1-3

GENEHMIGT ^{gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1} § 1 (1) Abs. 1 Nr. 1

Rastatt, den 8. Okt. 1984



Landratsamt Rastatt

I. A.

