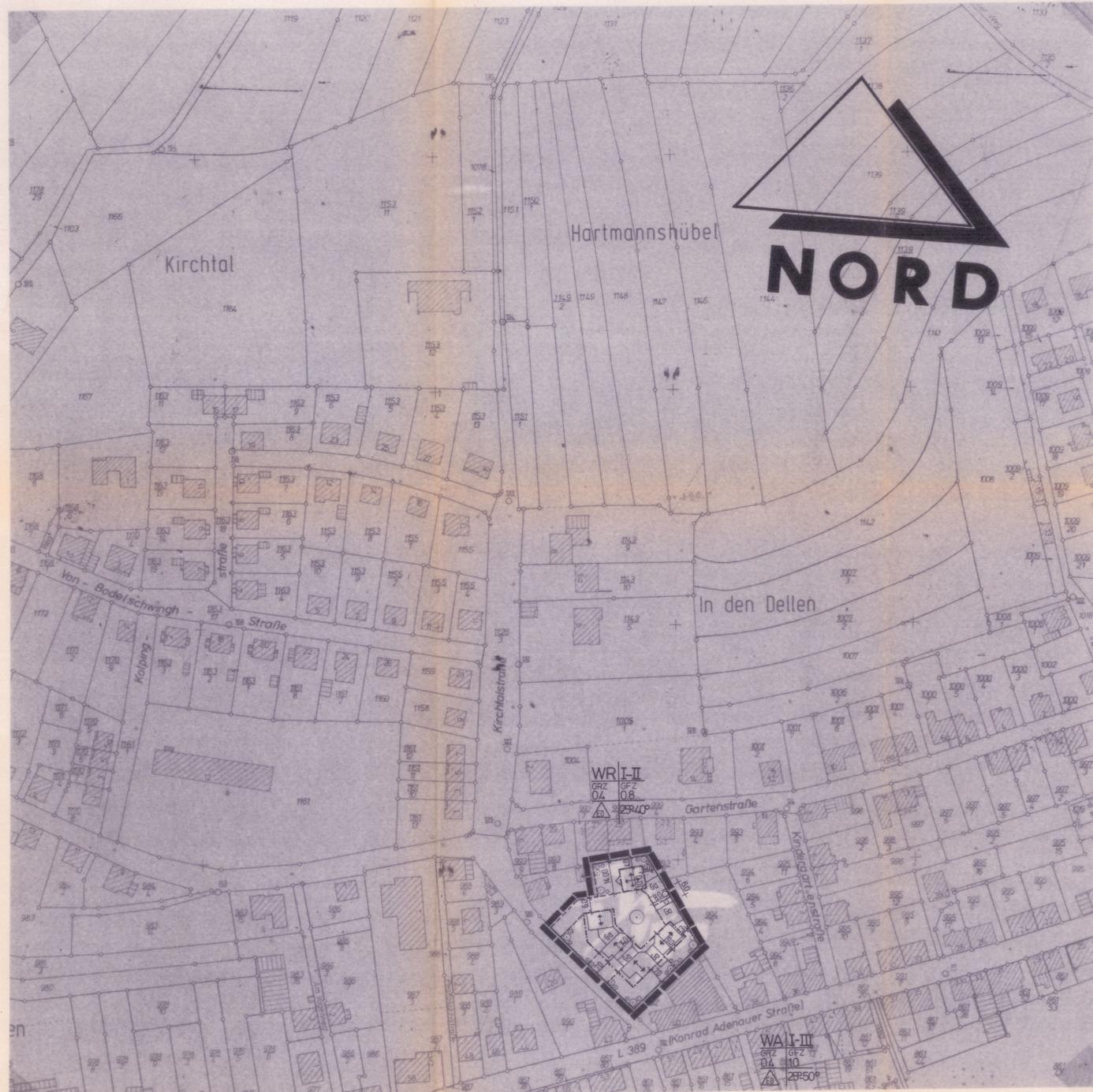


GEMEINDE OTTERBACH

BEBAUUNGSPLAN IN DEN HASENGÄRTEN



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

	WR	Reines Wohngebiet
	WA	Allgemeines Wohngebiet
	I, II, III	Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschosse
	GRZ 0,4	Grundflächenzahl
	GFZ 0,8/1,0	Geschöflächenzahl
	o	Offene Bauweise
	ED	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
	25°-40°, 25°-50°	Dachneigung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
		Baugrenze
		Stellung der geplanten Gebäude, Angabe der Hauptfirstrichtung
		Bestehende Hauptgebäude
		Bestehende Nebengebäude
	1030	Bestehende Grundstücke mit Flurnummern
		Bestehende Grundstücksgrenzen
		Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
		Bemafte Straßenverkehrsfläche
	G	Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)
		Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BBauG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen für die planungs- und baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 01.07.1987 gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - a) Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
 - b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschobig bis maximal 50 qm Grundfläche zugelassen. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- 1.2. Überbaubare Grundstücksflächen
 - a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Willkassen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, zugelassen.
 - b) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3. Stellung der baulichen Anlagen
 - a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.
 - b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
- 1.4. Gebäudehöhe

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschobigen Gebäuden, maximal 4,00 m und bei zweigeschobigen Gebäuden, maximal 7,00 m. Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Wand-Dachschnitt.

1.5. Grünordnerische Maßnahmen

Bei der Anlegung öffentlicher und privater Pflanzungen nach den Pflanzgeboten sind einheimische Bäume, wie Birke, Hainbuche, Ahorn sowie Bodendecker zu verwenden. Im Bereich der Anschlußbeschränkungen darf die Bepflanzung maximal 1,50 m hoch sein. Im Zuge des Bürgersteigausbauers der im Straßenbelag integriert ist, werden punktuell - mindestens pro 100 qm Bürgersteigfläche - ein hochstämmiger Baum oder Bodendecker angepflanzt. Die Kosten der Pflanzungen gehen in die Erschließungskosten ein. Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde.

2. Baurechtliche Festsetzungen

- 2.1. Dachformen
 - a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
 - b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen des Bebauungsplanes entsprechen.
- 2.2. Dachneigungen
 - a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden.
 - b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.
- 2.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen. Die Gaubellänge darf höchstens 2/3 der Traufhöhe betragen.
- 2.4. Äußere Gestaltung

Hausgruppen sind als Einheit in Dachform, Neigung und Dachdeckung zu gestalten.
- 2.5. Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 70 cm errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,10 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände, nicht überschreiten. Bis 1,80 m Höhe können Sichtschutzzäune (Holzausführung) in Verbindung mit Heckenbepflanzung angebracht werden.

....., den DS - Bürgermeister -

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kommt die Gemeinde Otterbach ihrer Verpflichtung nach, Bauhind vorzuziehen. Das Gelände der Gärtnerei Laub wird durch die vorgesehene Bebauung, wie auch auf dem Modell im Maßstab 1 : 100 ersichtlich, durch einen privaten Zufahrtsweg mit 7,00 m Breite und an der nördlichen Grundstücksgrenze entlang führt, an die Ziegelhütterstraße angeschlossen.

1.2. Planungsziel

Ziel der Planung ist es, eine geringfügige Verdichtung der Bebauung, im Dorfcharakter zu erreichen.

2. Erschließung

Das Baugebiet wird von der Ziegelhütterstraße an der östlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Die Bebauung der 5 Einfamilienhäuser wird über den innenliegenden Innenhof als gemeinsame Grundstücksfläche und über den Zufahrtsweg erschlossen.

3. Flächengröße

Das Grundstück umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2 300 qm. Es entstehen 5 Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden.

4. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist in dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde enthalten und entspricht der Nutzung.

5. Ordnung des Grund und Bodens

- Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:
- a) Eine Umlageung des Planungsbereiches ist nicht notwendig, da das Baugebiet zusammenhängend einem Besitzer gehört.
 - b) Der private Zufahrtsweg mit 7,00 m Breite versorgte die Wohnfläche mit allen Versorgungseinrichtungen.

6. Kosten der Erschließung

Die Anlieger werden den Zufahrtsweg und den Innenhof selbst zu Lasten privat anlegen.

Verfahrensvermerk

1. Der Ortsgemeinderat hat am 12.12.1988 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 BauGB).
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 05.01.1989 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 BauGB).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 26.01.1989 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).
....., dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 21.02.1989 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfungen wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt.
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am in Form durchgeführt (§ 3 BauGB).
5. Der Gemeinderat hat am 21.03.1989 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 BauGB).
Der Bebauungsplan einschl. den planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 10.04.1989 bis einschl. 14.05.1989 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 3 BauGB).
Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.1989 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 BauGB).
Während der Auslegung gingen A. Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 14.05.1989 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 06.06.1989 mitgeteilt (§ 3 BauGB).
6. Der Ortsgemeinderat hat am 16.05.1989 diesen Bebauungsplan mit den planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i. V. mit § 86 LBauO).

I. Festlegung

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB). Es bestehen keine Rechtsbedenken.

....., den 08.07.1989

den 13. Juli 1989

Kreisverwaltung

....., den 27.07.1989

Conrad (Oberbaurät)

