

KREIS: ENZKREIS
STADT: KNITTLINGEN
GEMARKUNG: FREUDENSTEIN

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

ZUM BEBAUUNGSPLAN 'W I N T E R Ä C K E R - 2. Änderung'

Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) v.18.08.1976 i.d.F.v.06.07.1979
Baunutzungsverordnung (BauNVO) v.15.09.1977
Landesbauordnung (LBO) v.04.07.1983 i.d.F.v.28.11.1983
Kleinbautenerlaß v.21.11.1978
Planzeichenverordnung (PlanzV) v.30.07.1981
sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse.

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbe-
reichs des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1)BBauG + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) 1 BBauG)
nach Planeinschrieb.
- 1.1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET i.S. § 4 BauNVO
~~Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.~~
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) 1 BBauG)
nach Planeinschrieb i.S. § 16-20 BauNVO
- 1.3 BAUWEISE (§ 9(1) BBauG) nach Planeinschrieb.
- 1.3.1 OFFENE BAUWEISE i.S. § 22(2) BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9(1) 2 BBauG)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen
begrenzt; eine geringfügige Überschreitung durch Gebäu-
deteile ist zulässig, wenn zwingende Abstandsvorschrif-
ten dies nicht ausschließen.
- 1.4.1 NEBENANLAGEN i.S. § 14(1) BauNVO
(Sichtschutzmauern, Pergolen usw.), mit Ausnahme von
Garagen sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude
oder Garage im Bereich der überbaubaren Grundstücks-
fläche zulässig.
- 1.4.2 NEBENANLAGEN IN FORM VON GEBÄUDEN (z.B. Geschirrhütten)
i.S. des Kleinbautenerlasses können ausnahmsweise
außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet
werden.
- 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(1) BBauG)
Firstrichtung und Gebäuderichtung parallel zu den ein-
gezeichneten Pfeilrichtungen.
WINKELBAUTEN mit Nebenfirstrichtung sind zulässig.

- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(1) 4 BBauG)
- 1.6.1 GARAGEN dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der Stauraum muß stetig frei (ohne Abschränkung) befahrbar sein.
- 1.6.2 STELLPLÄTZE können im Anschluß an die Verkehrsflächen angelegt werden, sofern andere Festsetzungen dies nicht ausschließen.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) 11 BBauG) nach Planeinschrieb.
- 1.7.1 Die im Bebauungsplan dargestellten SICHTFELDER müssen von jeder sichtbehindernden Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung über 70 cm Höhe - bezogen auf die Fahrbahnen der Erschließungsstraßen - freigehalten werden.
- 1.8 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9(1) 25a + b BBauG) zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes.
Die mit PFLANZGEBOT und PFLANZBINDUNG belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und artverwandten Gehölzen und Sträuchern intensiv zu bepflanzen; die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten und zu unterhalten.
- 1.9 FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNGSLEITUNGEN DER ABWASSERBESEITIGUNG UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9(1) 13 + 14 + 16 BBauG)
Die im Bebauungsplan durch Leitungsrechte festgelegten Flächen und die durch bestehende private Entsorgungsleitungen genutzte Flächen dürfen nur soweit genutzt werden, daß die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist, und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist.
- 1.10 *EFH* FESTSETZUNGEN IN DER HÖHENLAGE (§ 9(2) BBauG)
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung nach vorzulegenden Geländeschnitten unter Berücksichtigung der Kanalanschlußhöhen festgelegt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNG

2.1 AUSSERE GESTALTUNG (§ 73 (1) 1 LBO)

2.1.1 GEBÄUDEHÖHEN

GH Die traufseitige Außenwandbegrenzung, gemessen zwischen der geplanten oder bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, darf 3,50 m nicht überschreiten.

FH Die Firsthöhe, gemessen zwischen der geplanten oder bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhe und Oberkante First, darf 6,50 m nicht überschreiten.

Die Nebendifsthöhe muß mindestens 0,30 m unter der Hauptfirsthöhe liegen.

- 2.1.2 DACHFORM UND DACHNEIGUNG nach Planeinschrieb.
Die Dächer sind als Flach- und Satteldächer mit einer Neigung von 0 - ~~25~~ Grad zulässig; Nebendächer dürfen unter Berücksichtigung der festgesetzten Firsthöhe die Neigung von 25 Grad überschreiten.
Bei Satteldächern darf die Länge des Nebenfirstes die halbe Länge des Hauptfirstes nicht überschreiten.
- ANBAUTEN und angebaute GARAGEN sollen in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen werden, sofern die bau-rechtlichen Bestimmungen dies zulassen;
in allen übrigen Fällen sind die Garagen mit Flach-dächern auszuführen.
- 2.1.3 KNIESTÖCKE
sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Außen-wandbegrenzung zulässig.
- 2.1.4 DACHEINDECKUNG
Satteldächer mit Neigungen über 22 Grad sind mit Zie-geln zu decken; bei geringeren Neigungen sind Kupfer-dächer zulässig.
Flachdächer sind mit einem umlaufenden Gesims, mind. 0,60 m hoch, in dunklem Farbton zu gestalten.
- 2.1.5 DACHEINSCHNITTE dürfen max. 1/3 der jeweiligen Dach-fläche betragen.
- 2.1.6 ZUSAMMENGEBAUTE GEBÄUDE und Garagen sind einheitlich in Form und Gestaltung zu erstellen.
- 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN.
- 2.2.1 EINFRIEDUNGEN
sind nur als lebende Einfriedungen (Hecken) und darin einbezogene Maschen - oder Knüpfdrahtzäune bis 1,00 m Höhe zulässig.
Zur Schaffung von Gartenhöfen können lebende Einfrie-dungen und Wände bis 1,80 m Höhe innerhalb der über-baubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- 2.2.2 GELÄNDEVERHÄLTNISSE *unbestimmt?*
benachbarter Grundstücke sind einander anzugleichen.
AUFSCHÜTTUNGEN und ABGRABUNGEN
gegenüber dem natürlichen Gelände, sowie Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind geneh-migungspflichtig und in der Bauvorlage entsprechend darzustellen.

Aufgestellt:
Ötisheim, den 24.06.1986

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

GENEHMIGT

gemäß § 11 BBauG i. V. mit § 2 Abs. 2
Ziff. 1, 2 VO der Landesregierung zur
Durchführung des BBauG

Pforzheim, den 24. Nov. 1986

Landratsamt Enzkreis



[Handwritten signature]
Burckhart