



ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.5 BBAuG 1.Verb.m. BauVO)	
0,6	Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs.2 BauVO)
0,3	Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 BauVO)
I	Zahl der Vollgeschosse
DG	Dachgeschoß entsprechend § 2 Abs.8 Nr. 1 LBO als Vollgeschoß
UG	Untergeschoß entsprechend § 2 Abs.8 Nr. 2 LBO als Vollgeschoß
BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBAuG 1.Verb.m. BauVO)	
0	offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauVO)
	Nicht bebaubare Grundstücksfläche
	Bebaubare Grundstücksfläche
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.12 BBAuG)	
	Elektrizität
VERKEHRSMITTEL (§ 9 Abs.1 Nr.22 u. 26 BBAuG)	
	Straßenverkehrsfläche
P	Öffentliche Parkflächen
GRÜNFLÄCHEN	
	private Grünflächen, die von jeder Bebauung freizuhalten sind
WASSERFLÄCHEN	
	Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	
	Flächen für die Landwirtschaft
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und 6 BBAuG)
283,61	Höhenkote der Straßenachse
	Hauptfahrsrichtung zwingend
	vorhandene Flurstücksgrenze
	geplante Flurstücksgrenze (nicht rechtsverbindlich)
	geplante Gebäude (nicht verbindlich)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BBAuG)
	Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr. 26 u. Abs.6 BBAuG)
	Aufschüttung
	Abgrabung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BBAuG)	
	20 - KV - Freileitung
	20 - KV - Kabel
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BBAuG)	
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BBAuG)
	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BBAuG)
	Böschungen (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BBAuG)
	Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)	
2.1 Dachform und Nutzung	
2.1.1 Dachform	Flachdächer sind nicht zulässig, auch nicht für Nebengebäude.
2.1.2 Dachneigung 30,0° - 50° (35° - 45°)	Aufschüttungen jederseits in Mindestabstand von 3,0 m freizuhalten. Die Dachneigung eines Gebäudes muß einheitlich sein.
2.2 Außenfestlegungen	
2.2.1 Dachüberstände bis 1,0 m von der Hauptaußenwand sind zulässig.	
2.2.2 die Traufkanten von Garagen werden mit max. 2,50 m über ihrer Fußbodenhöhe festgesetzt.	

TEXTTEIL

Der Bebauungsplan wurde gemäß BBAuG vom 23.6.1968 in seiner Neufassung vom 1.6.1972, der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981, der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977 und der Landesbauordnung in der Fassung vom 21.6.1977 ausgearbeitet.

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BBAuG und BauVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BBAuG in Verbindung mit § 10 BauVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

Zulässig sind:

1.1.1 Wohngebäude

Ausnahme wweise sind zugelassen:

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinstadtlagen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BBAuG in Verbindung mit § 17 BauVO)

Zulässige Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl siehe einschlägige in Plan

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 13 BauVO)

offene Bauweise in Plan

1.4 Bauweise (§ 9 Abs.1 BBAuG)

offene Bauweise (§ 22 (2) BauVO)

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BBAuG)

Es ist nur eine Grenzgarage je Bauplatz zulässig.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BBAuG)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind als Gebäude nicht zulässig.

1.7 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BBAuG)

Böschungen (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BBAuG)

Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

2.1 Dachform und Nutzung

2.1.1 Dachform

Flachdächer sind nicht zulässig, auch nicht für Nebengebäude.

2.1.2 Dachneigung 30,0° - 50° (35° - 45°)

Aufschüttungen jederseits in Mindestabstand von 3,0 m freizuhalten. Die Dachneigung eines Gebäudes muß einheitlich sein.

2.2 Außenfestlegungen

2.2.1 Dachüberstände bis 1,0 m von der Hauptaußenwand sind zulässig.

2.2.2 die Traufkanten von Garagen werden mit max. 2,50 m über ihrer Fußbodenhöhe festgesetzt.

2.3 Außenfestlegungen

Die Gebäude sind mit ortstypischen Materialien zu versehen. Dies gilt auch für die äußeren Ausstattungsteile (z.B. Vordächer, Fensterbänke, Türen, Tore usw.). Plattenverkleidungen aus nicht natürlichen Materialien wie Asbestzement, Kunststoffe, Aluminiumblech etc. sind unzulässig. Die Gestaltung der Gebäudefassade ist in der Materialauswahl und der Farbgebung aufeinander abzustimmen. Die Fassaden sind vorwiegend in Putz auszuführen, grobe Farbtonen sind zu vermeiden. Dazu im Einzelnen:

2.3.1 Fassadengestaltung

2.3.1.1 Kontrastfarbkombinationen, z.B. Anthrazit / Altweiß sind nicht gestattet.

2.3.1.2 Balkenbrüstungen sollen nicht als geschlossene Fläche ausgeführt werden.

2.3.1.3 Glasbausteine sind unzulässig.

2.3.1.4 Werbeanlagen in Form von Firmenschildern und Beschriftungen sind zulässig, sie müssen jedoch den Fächcharakter der umfassung wahrnehmen und sind unmittelbar auf der Außenfassade des Gebäudes anzubringen.

2.3.1.5 Wandverkleidungen mit Waschbeton sind nicht zulässig.

2.3.2 Dachhaut

Zulässige Materialien sind gebrannter Ton oder Betonsteine in Ziegelfarbe. Sonstige Werkstoffe sind nicht zulässig. Extrastarke Farben sind bei der Dachhaut nicht zulässig.

2.3.3 Dachaufbauten, Dachhahnschnitte, Dachflächenfenster

2.3.3.1 Dachaufbauten sind auf den mit 1 + D festgesetzten Gebäuden als einseitige Schrägenbauten oder als Freihäuser zulässig, die Sichtflächen sollen mit Holz verschalt werden.

2.3.3.2 Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachaufbauten muß mind. 1,00 m betragen.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche

Zulässig sind lebende Zäune mit einer Höhe bis zu 0,8 m.

2.4.2 Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen

Zulässig sind Einfriedungen nur als Sichtschutz auf eine Länge von 1,5 m und mit einer Höhe bis zu 1,20 m. Sie sind als lebende Hecke oder als Sichtschutzaus aus Holz auszuführen.

2.4.3 Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, müssen eine Außenneigung von mindestens 30° haben, ihre Führung in unbehandeltem Sichtbeton ist unzulässig.

2.5 Stellplätze

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind wasserdurchlässig, z.B. durch Rasen-, Gitterplatten oder Betonarmiertpflaster mit zwischen den Fahrspuren liegenden Kassenstreifen auszustatten. Eine gestalterische Linienführung der Stellplatzflächen in die Vorpartfläche ist anzustreben.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Wohnungen sind stets gegen die Zufahrtstraße abzugrenzen. Eine Absperrung mit Sicherungsplatten, Schildern und gelben ist unzulässig.

2.6 Entwässerung

2.6.1 Entwässerung

Zwischen den Spannungsführern für den Leiterschiff der beschriebenen Leiterschiffen und den zu erfüllenden Abschnitten muß entsprechend von Vordachkanten an bei 10 m Durchhang und Abschnitten Leiterschiffen jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m freizuhalten. Der Mindestabstand von unteren Leiterschiffen bis zur Erde muß mindestens 7,0 m und zum sonstigen Gebäude mindestens 0,5 m betragen.

2.7 Wiederanspannungsführung

Wiederanspannungsführungen sind nicht zulässig. Als Niederspannungsversorgungsnetz sind als Leiterschiff auszuführen.

GEMEINDE ÖLBRONN-DÜRRN

OT DÜRRN

LANDKREIS PFORZHEIM

BEBAUUNGSPLAN „BEI DER MÜHLE“

M=1:500

LANDSIEDLUNG BADEN WÜRTTEMBERG
7 STUTTGART 1 WEIMARSTR. 25
BEARB. FRANZ SCHMIDHOFFER DIPL.ING (FH)
30.7.82

GENEHMIGT
gemäß § 11 BBAuG i. V. mit § 2 Abs. 2 Durchführungs-BBAuG
Pforzheim, den 14. Juli 1983
Landratsamt Enzkreis
[Signature]

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 2 a Abs.6 BBAuG ausgelegt von 27.8.82 bis 27.9.82
Auslegung bekanntgemacht am 19.8.82 durch [Signature]
Als Satzung gemäß § 10 BBAuG u. § 111 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 22.6.83
Genehmigt gemäß § 11 BBAuG u. § 111 LBO am mit Erlaß vom Nr.
Ausgelegt gemäß § 12 BBAuG
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am durch