

Übersichtslageplan M. 1:5000

Zeichenerklärung

Art der baul. Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet

Maß der baul. Nutzung

IS als Vollgesch. anzurechnendes Sockelgesch.
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
0.4 Grundflächenzahl
(0.8) Geschoßflächenzahl

Bauweise

o offene Bauweise — nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
Baulinie
Baugrenze

Verkehrsflächen

Gehweg, Fahrbahn, Gehweg
P öffentl. Parkfläche

Grünflächen

V Grünfl. als Bestandteil v. Verkehrsanlagen
unüberbaubare private Grünfläche
Pflanzgebot f. Bäume
Pflanzgebot f. Hecken u. Sträucher
(2) Grundstücksnummer
Sichtflächen (v. d. Beb. freizuh. Grundstücke) Anpflanzungen u. Einfr. max. 0.80 m hoch!
Grundstücksgrenze
Firstrichtung
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Trafostation
Grenze d. räuml. Geltungsbereichs d. Beb. Planes
lr Leitungsrecht (Kanal)

Füllschema der Nutzungsschablone

BAUGEBIET | ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZ. | GESCHOSSFLÄCHENZ.
BAUMASSENZ. | BAUWEISE
DACHNEIGUNG - GRAD

Satzung

über den Bebauungsplan "BEIM SCHAFHAUS" im Ortsteil DÜRRN

I.

Nach § 1o des Baugesetzbuches in der Fassung vom o8. Dezember 1986 (BGBl. 1, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 77o), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom o3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ölbronn-Dürrn die Änderung des Bebauungsplanes "Beim Schafhaus" als Satzung beschlossen.

II. Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
a) Diese Satzung mit den textlichen Festsetzungen (III)
b) Begründung
c) Übersichtslageplan Maßstab 1:5000
d) Bebauungsplan Maßstab 1:500
e) Längenschnitte M. 1:500/100, Querschnitte M. 1:200

III. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und Bau-NVO)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO) nach Planeintrag.
1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21 BauNVO) nach Planeintrag.
1.3. Bauweise (§ 22 und 23 BauNVO) nach Planeintrag,
1.4. Höhenlage Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden = ±0,00). Die Sockelhöhe darf bis zu 50cm, gemessen an der Gehweghinterkante in Gebäudemitte, betragen. Für die Grundstücke mit den OZ 14,15,16,18,19 und 20 wird die Höhenlage aus topographischen Gründen im Einzelfall festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
2.1. Gestaltung der Bauten
a) Es sind vorgesehen:
bei eingeschossiger Bauweise 28-38° Dachneigung
bei zweigeschossiger Bauweise 20-30° Dachneigung
b) Die Firstrichtung ist senkrecht oder parallel zur Straße hin auszurichten.
c) Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer zulässig.
d) Für die Dacheindeckung muß ein rotbrauner oder roter Farbton verwendet werden.
e) Ein Kniestock ist bis maximal 1,00m zulässig.

2.2 Garagen Freistehende Garagen dürfen nur mit Flachdächern ausgeführt werden. Ein Stauraum von 5,00m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist einzuhalten.

2.3 Einfriedungen
Einfriedungen entlang der Straße sind möglichst einheitlich zu gestalten. Niedere Sockel bis 50cm Höhe i.M. und Gitter sowie Zäune bis insgesamt 1,00m Höhe ab Gehweghinterkante sind zulässig, wenn nicht eine Bepflanzung gewählt wird. Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen dürfen Erdböschungen, Anpflanzungen und Einfridungen das Maß 0,80m über Gehweghinterkante nicht überschreiten.

2.4 Ausnahmen
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden über die Dachform, wenn sich das Gebäude einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügt.

IV. Der genehmigte Bebauungsplan tritt nach § 12 BBauG nach öffentlicher Auslegung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

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

ÖLBRONN - DÜRRN, den 25.1.90

Bürgermeister

Für den Teilbereich "ERSCHLIESSUNG WEST" wurden zusätzlich folgende, besondere Festsetzungen getroffen

1.) Planungsrechtliche Festsetzungen
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 BBauG)

1.3) Bauweise
Die Bauweise hat nach Planeintrag zu erfolgen.

1.4) Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs.2 BBauG)
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird von den Genehmigungsbehörden im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung nach vorzulegenden Geländeschnitten festgelegt.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte maximal 0,30m über der höchsten Geländehöhe des natürlichen Geländes am Gebäude über höchstem Straßenniveau (in der Hausflucht gemessen) liegen.

1.5) Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe muß mindestens 3,50m und darf maximal 3,80m gemessen zwischen der tatsächlich ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt Außenwand Dachhaut betragen.

2.1) Gestaltung der Bauten
a.) Dachneigung
Bei eingeschossiger Bauweise 28 bis 38°

b.) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Größe von maximal 1/2 (50%) der jeweiligen Dachfläche zulässig.

c.) Dachform
Es sind Sattel- oder Walmdächer zulässig.

d.) Dacheindeckung
Für die Dacheineckung muß ein rotbrauner oder roter Farbton verwendet werden.

e.) Firstrichtung
Die Firstrichtung ist senkrecht oder parallel zur Straße hin auszurichten.

2.2.) Garagen (§9 Abs.1 Ziff.4 BBauG)
a) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Anschluß mit mindestens 1,5m Abstand an die Erschließungsstraße zulässig, sofern andere Festsetzungen dies nicht ausschließen.

2.3.) Pflanzgebot (§9 Abs.1 Ziff.25a BBauG)
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und artverwandten Gehölzen und Sträuchern im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften intensiv zu bepflanzen und zu unterhalten.
Die Bepflanzung zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes soll als zusammenhängende Baum- bzw. Gehölzkulisse in Erscheinung treten.
Der Pflanzplan ist mit der Bauvorlage vorzulegen und soll Art, Anzahl und Standort der Gehölze darstellen.
Die Bepflanzung ist spätestens innerhalb eines Jahres nach baurechtlicher Bauwerksabnahme auszuführen.

Folgende Gehölze sollen vorzugsweise zur Anpflanzung kommen:
a) Obstbäume als Büsche, Halb- oder Hochstämme aller Obstarten.
b) Kleinkronige Laubbäume z.B.
Aberneren — Acer campestre
Kornelkirsche — Cornus mas
Kirschpflaume — Prunus ceras. nigra
Salweide — Salix caprea
Vogelbeere u. Eberesche — Sorbus - arten
c) Gehölze bis ca. 4 m Wuchshöhe
Felsenbirne — Amelanchier
Haselnuß — Corylus av.
Hartriegel — Cornus sanguinea
Jap. Quitte — Chaenomeles
Zierjohannisbeere — Ribes - arten
Schneebeere — Symphoricarpos rac.
Fliederarten — Syringa chinensis u. vulgaris
Liguster — Ligustrum vulgare
Holunder — Sambucus nigra
Kätzchenweide — Salix caprea mas
Buxbaum — Buxus sempervirens
Wildrosen — Rosa rugosa, Rosa canina u. a.

unzulässig sind:
a) streng geschnittene Hecken
b) Pappeln, Bauerweiden, Pfaffanen, Fichten, Tannen, Schwarzkiefern, Zedern, Thuja, Chamaecyparis und ähnliche fremdländische Nadelgehölze.

Bebauungsplan

	Datum	Unterschrift
vorentwurf	17. 7. 1979	
gemeinderat	17. 7. 1979	
entwurf	17. 7. 1979	
öffentlich		

Ingenieurbüro Kurt Fröhlich 75 KARLSRUHE Heinrich-Heine-Ring 112, Tel. 0721/883672

Gemeinde Ölbronn - Dürrn
OT. Dürrn
Gewann Beim Schafhaus
Lageplan

1:500 — Blatt Nr. — Anlage 2 — Änderung 30.1.1990 St.