

Ergänzungssatzung (Abrundungssatzung)

nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

für den Bereich des verlängerten

„STRÜTHCHENWEG“

Ortsgemeinde Ötzingen
Ortsteil Sainerholz

Textfestsetzungen nach § 9 BauGB :

I. Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Satzungsgebietes umfaßt das allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 u. Abs. 2 BauNVO. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. d. §§ 16 –20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 bestimmt.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Satzungsgebietes ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind nur Einzelhäusern zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahmen der nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten.

5. Zulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Satzungsgebietes sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 6 LBau0)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBau0)

1.1 Dach-/Baukörpergestaltung

Alle baulichen Anlagen sind mit einer Dachneigung von 22 ° - 45° auszubilden.

Untergeordneter Gebäude und Nebenanlagen können auch eine geringere Dachneigung als 22 ° aufweisen bzw. mit einem Flachdach ausgestattet werden.

1.2 Dachgauben

Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen pro Hausseite eine Breite von Max. 2/5 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten.

2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBau0)

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

3. Einfriedigungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBau0)

3.1 Stacheldraht ist unzulässig.

Maschendrahtzäune sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m und müssen bepflanzt werden.

3.2 Mauern sind nur zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

3.3 Holzzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3.4 Als Einfriedigungen sind außerdem Hecken zulässig.

III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.1 Der Gehölzbestand am westlichen Rand der Flurstücke 385 und 386 sowie der Obstbaum auf Flurstück-Nr. 385 sind dauerhaft zu erhalten.
- 1.2 Die alte Eiche auf den Flurstücken-Nr. 1283 und 1284 ist dauerhaft und in ihrem typischen Erscheinungsbild zu erhalten.
- Das natürliche Gelände im Wurzelbereich der Eiche (d.h. Kronenbereich zzgl. 1,5 m) darf nicht verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie ein Befahren mit Baumaschinen und Lagern von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig.
 - Während der gesamten Bauzeit sind die Ausführungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) zu beachten.
 - Für die Bebauung der südlichen Hälfte der Flurstücke 1280 bis 1284 wird als Firstrichtung Ost-West festgelegt. Dachaufbauten, die den Kronenraum der Eiche beeinträchtigen können, sind unzulässig.
 - Eine Unterkellerung des Gebäudes ist nur bis zu einem Abstand von 20 m bis zum Stamm der Eiche zulässig.
3. Auf den Grundstücken müssen jeweils 2 Laubbäume laut nachfolgender Pflanzliste gepflanzt werden:

Stieleiche
Bergahorn
Gemeine Esche
Winterlinde
Vogelkirsche
Hainbuche
Obstbaum-Hochstamm

4. Formschnitthecken sind unzulässig.
5. Nadelgehölze sind unzulässig.

AUSGEFERTIGT:

Ötzingen, den 15. Feb. 2001

~~Stadt~~ / Ortsgemeinde Ötzingen

~~Stadt~~ / Ortsbürgermeister

