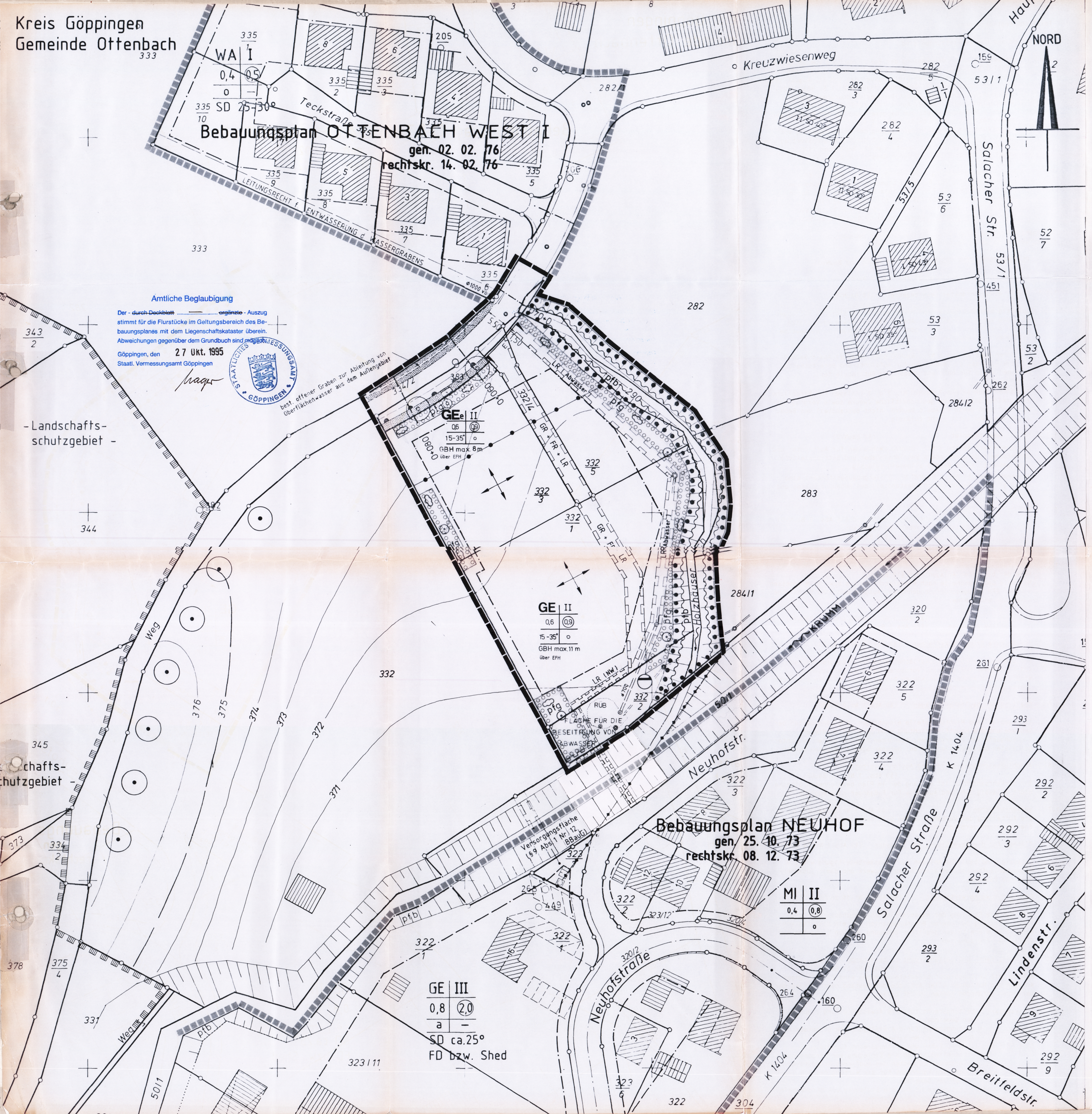

Amtliche Beglaubigung

Der - ~~durch Deckblatt~~ ....—.......... ~~ergänzte~~ - Auszug stimmt für die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster überein. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Göppingen, den 27 Okt. 1995

Staatl. Vermessungsamt Göppingen

(Siegel: Staatliches Vermessungsamt Göppingen) (Unterschrift)

Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl.I S. 885, 1122) und geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)

BauGB-MaßnahmenG = Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I 622)

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl.I S. 885, 1124) und durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl.I S. 466)

PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl.S. 58)

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S.1), vom 17.12.1990 (GBl. S. 426) und Verordnung vom 23.07.93 (GBl. S. 533).

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. <u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u> (§9 BauGB und BauNVO)

1.1 <u>Art der baulichen Nutzung</u> (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §1 BauNVO)

1.1.1 GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Zulässig sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen im Sinne von § 6 BauNVO (§ 1 Abs. 4 BauNVO) sowie Lagerplätze soweit sie als Betriebsteil oder als Nebenanlagen eines Gewerbebetriebes betrieben werden.

Ausnahmen nach §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig. (Wohnungen für Aufsichts-und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter).

Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO Nr. 2 u. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit <u>nicht</u> zulässig.

1.1.2 GE - Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Ausnahmen nach §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig.

Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit <u>nicht</u> zulässig.

1.2 <u>Maß der baulichen Nutzung</u> (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

1.2.1 GRZ = 0,6 Grundflächenzahl nach §19 BauNVO

1.2.3 GBH - Gebäudehöhen

Höhe der baulichen Anlagen nach §18 BauNVO.
Maximale Gebäudehöhe je nach Planeinschrieb 8 m bzw. 11 m gemessen von der EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe). Ausgenommen sind technische Aufbauten und Kamine.

1.3 <u>Bauweise</u> (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)
o = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

1.4 <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach §23 (3) BauNVO festgesetzt. Vordächer Balkone, Terrassen, Windfänge und Wintergärten können bis zu max. 1,50 m in die nicht überbaubare Fläche ragen.

1.5 <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Im Lageplan sind Richtungspfeile eingetragen. Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu diesen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

1.6 <u>Anschlußbeschränkung Ein- und Ausfahrtsverbot</u> (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein Verkehrsanschluß ist entlang der im Plan bezeichneten Strecke nicht zulässig.Ein- und Ausgänge für Fußgänger sind möglich.

1.7 <u>Verkehrsflächen</u> (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt nur als Richtlinie.
Sie ist nicht verbindlich.

1.8 <u>Flächen für die Beseitigung von Abwasser</u> (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Zulässig sind bauliche Anlagen zur Abwasserbeseitigung wie z.B.: Regenüberlaufbecken, unterirdisches Pumpwerk und damit zusammenhängende Bauwerke.

1.9 <u>Fläche für Wasserwirtschaft</u> (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Hier für die Regelung des Wasserabflusses (Holzhäuserbach und Krumm). Entlang der oberen Böschungskanten ist ein Streifen von mind. 4,00 m Breite von jeglicher Bebauung und von Einbauten wie Zäune usw. freizuhalten.

1.10 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen</u> (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.

LR(Abwasser) = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde.

LR(NW) = Leitungsrecht für die Einlegung von Stromkabeln zugunsten der Neckarwerke.

GR + FR + LR 1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung und die Einlegung von Versorgungsleitungen zugunsten des südlichen Grundstücks
und 2. Geh- und Fahrrecht für die Wartung des RÜB zugunsten der Gemeinde
und 3. Leitungsrecht für die Einlegung von Stromkabeln zugunsten der Neckarwerke.

1.11 <u>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</u> (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.11.1 Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, auch Obstbäume (Hochstämme), anzupflanzen. Die Standorte sind im Umkreis von 5 m veränderbar. Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dem Pflanzgebot gerecht. Zum Beispiel : Obstbäume, Zierapfel, Kirsche, Spitzahorn, Birke, Mehlbeere, Eberesche, Vogelkirsche, Haselstrauch und Salweide.

1.11.2 Baum-und Strauchpflanzung in unregelmäßiger Anordnung als Wildgehölz.
Artenauswahl: Feldahorn, Bergahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Vogelkirsche, Hasel, Hartriegel, Schlehen, Pfaffenhütchen, Brombeere, Heckenrose.

1.11.3 In jedem Vorgarten ist ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.12 <u>Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u> (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Entlang des Bachufers des Holzhäuserbachs und der Krumm ist der typische Bachuferbewuchs dauernd zu unterhalten und zu ergänzen. Das Bachufer muß in der jetzigen Art erhalten werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18 920 zu schützen.

1.13 <u>Aufschüttungen und Abgrabungen</u> (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen festgesetzt.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke für Randeinfassungen (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm erforderlich.

1.14 <u>Höhenlage der baul. Anlagen</u> (§9 Abs.2 BauGB und §18 Abs.1 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf bergseits in Wandmitte gemessen nicht mehr als 0,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

1.15 <u>Grünflächen</u> (§127 Abs.2 Nr.3 BauGB)

Die ausgewiesenen Grünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen.

1.16 <u>Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.</u> (§9 Abs.5 Nr. 1 BauGB)

Der Bau von Untergeschossen ist infolge der Höhe des Grundwassers nicht zu empfehlen. Werden Untergeschosse gebaut, so sind diese als wasserdichte Wannen auszubilden. Es sind Vorkehrungen zu treffen, die eine Umläufigkeit des Grundwassers sicherstellen (siehe auch Pos. 3.1).

2. <u>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u> (§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)

2.1 <u>Dachgestaltung</u> (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Dachform: Geneigte Dächer mit 15 - 35° Neigung

Außenwandflächen sind als Putzflächen, leicht getönt (Erdfarbenskala) oder als braune Holzschalung auszuführen. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Glatte und glänzende Fassadenoberflächen sowie Verkleidungen aus Aluminium, Emaille, glatten Faserzementplatten, glänzenden Keramikplatten und Kunststoffpaneelen dürfen nicht verwendet werden.

2.3 <u>Aufschüttungen und Abgrabungen</u> (§73 Abs. 2 Nr. 1 LBO i.V.mit §52 Abs. 1 Nr. 17 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig.

2.4 <u>Einfriedungen und Stützmauern</u> (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

sind als Mauern an öffentlichen Straßen und Wegen bis 30 cm Höhe zulässig. Dahinterliegende Hecken bis zur Gesamthöhe von 70 cm einschl. Mauer sind möglich.

Entlang des Holzhäuserbaches und der Krumm ist mit jeglicher Einzäunung ein Abstand von mindestens 4 m vom Bachufer einzuhalten.

2.5 <u>Stellplätze und Zufahrten zu Garagen</u> (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen sind als Spurplatten herzustellen oder mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter) zu versehen.

HINWEIS : Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

3. <u>NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN</u> (§9Abs.6 BauGB)

3.1 <u>Erschließen von Grundwasser</u>

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gemäß §37(4) Wassergesetz unverzüglich dem Landratsamt als untere Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten sind einzustellen. Die Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4. <u>HINWEISE</u>

4.1 Im Baugenehmigunsverfahren wird davon ausgegangen, daß je Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagen nachgewiesen werden.

4.2 Zur Genehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern.

4.3 Soweit nicht festgesetzt, werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.

4.4 Von den Böschungsoberkanten des Holzhäuserbachs und der Krumm ist gemäß Wasserbaumerkblatt mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 4m einzuhalten.

4.5 Im GE-Gebiet ist bei eventuellen Untergeschossen eine Entwässerung im Freispiegelgefälle nicht möglich.

Zeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Bauweise

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

GE	Gewerbegebiet	(§8 BauNVO)
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet	(§8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II	2 Vollgeschosse	(§20 Abs.1 BauNVO)
0,6	GRZ - Grundflächenzahl	(§19 BauNVO)
(0,9)	GFZ - Geschoßflächenzahl	(§20 BauNVO)
GBH	Gebäudehöhe	(§18 Abs.1 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

o	offene Bauweise	(§22 Abs.2 BauNVO)
	Baugrenze	(§23 Abs.1+3 BauNVO)

Festsetzung gemäß BauGB

	Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung	(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche Gehweg / Fahrbahn	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
V	Verkehrsgrün (öffentlich)	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
E	Einfahrt	
	Fläche für die Beseitigung von Abwasser (Pumpstation)	(§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
	Fläche für Wasserwirtschaft	(§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
GR+FR+LR	Geh,-Fahr-und Leitungsrecht	(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
LR	Leitungsrecht - siehe Text	(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
pfg	Pflanzgebot	(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
pfb	Pflanzbindung	(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
	Pflanzgebot - Einzelbaum	(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Zeichen

	Grenze unterschiedlicher Nutzung	(§16 Abs.5 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

15 - 35°	Dachneigung

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 16. 02. 1989
UND IM AMTS- UND MITTEILUNGSBLATT NR. ..
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM ....

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
DURCHGEFÜHRT AM 14. 04. 1989

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 22. 06 1995
BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
VOM 06. 07. 1995

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
VOM 17. 07. 1995 BIS 18. 08. 1995

SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 10 BAUGB U. § 83 BAUO
VOM GEMEINDERAT GEFASST
AM 19. 10. 1995

ERKLÄRUNG
DER HÖHEREN BAUAUFSICHTSBEHÖRDE
GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB U. § 83 ABS. 3 BAUO,
DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD.
VOM 13.06.1996 AZ II 1.2.-621.41

AUSGEFERTIGT:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats überein. Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§ 1-12 BauGB) sind eingehalten.
Ottenbach den 17. JUNI 1996
BÜRGERMEISTER (Siegel: Gemeinde Ottenbach Kreis Göppingen) (Unterschrift)

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR.: 25 AM 20.06.1996

Kreis Göppingen
Gemeinde Ottenbach

Bebauungsplan
AM HOLZHÄUSERBACH

Lageplan ROHABZUG Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet
Plüderhausen, den 04.05.1995 / 26.09.1995

VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDACKERSTRASSE 12
73655 PLÜDERHAUSEN
TEL. 07181/83054 FAX. 83055

(Stempel: Ingenieurkammer Baden-Württemberg, Beratender Ingenieur, BI B-W 1341)