

LANDKREIS: GÖPPINGEN
GEMEINDE: OTTENBACH
GEMARKUNG: OTTENBACH

Textteil zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von §8 Abs. 3 Ziffer 2 u. 3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig. (§1 Abs. 6 BauNVO)

GEb = Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§1 Abs. 5 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von §8 Abs. 3 Ziffer 2 u. 3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig. (§1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen STH (Satteldach) gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden. Die Traufhöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Die im Plan eingetragenen Firsthöhen SFH (Satteldach), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, bzw. PFH (Pulldach), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut dürfen nicht überschritten werden.

Bei einem Gebäude mit Flachdach darf die im Plan eingetragene Gebäudehöhe OK, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika (Brüstung) nicht überschritten werden.

1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.2 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan

o = offene Bauweise

- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan sind für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäude.
Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirs sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirs als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig.
- 1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
- 1.6.1 Fassadenbegrünung
Mindestens 20% der Fassadenflächen sind zu begrünen.
- 1.6.2 Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer (z.B. Pultdach) sind zumindest extensiv zu begrünen.
- 1.6.3 Wasserdurchlässigkeit
Von der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen 30% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden.
Offene Stellplätze und deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 1.6.4 Unverschmutzte Oberflächenwässer (z.B. Dachwässer) sind den Wassergräben zuzuleiten.
- 1.6.5 Zum Außenbereich hin sind nur beidseitig eingewachsene Wildschutzzäune mit einer Höhe von max. 1,00m zulässig.
- 1.6.6 Bachbepflanzung
Die vorhandene Bachbepflanzung entlang des Buhbächle muß erhalten werden.
- 1.6.7 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen sind mit heimischen Sträuchern intensiv zu bepflanzen.
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Je Baugrundstück ist pro angefangene 300 qm überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Baum zu pflanzen. Die in Satz 1 genannten Bäume sind hierauf anzurechnen. Nicht zugelassen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe.
- 1.7 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V mit Abs. 2 BauGB)**
Im straßenseitigen Hofbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Dies gilt auch für die Grundstücke entlang der Rechbergstraße bezüglich dieser Straßenhöhe. Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen/Abgrabungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstückes anzugleichen. Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, daß Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.
- 1.8 Höhenlage der Straße (§9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.2 BauGB)**
Höhenlage der Straße entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.
- 1.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

1.10 Überbaubare Grundstücksflächen. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB). Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig.
Mindestens 20% der Fassadenflächen sind zu begrünen.

2.2 Dachform Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform und –Neigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.
Dachdeckung der Satteldächer ist nur in roten bis rotbraunen Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen zulässig, oder zu begrünen.
Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente mit einer Fläche von insgesamt max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche sind zugelassen. Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung $\geq 25^\circ$ zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 2/3 der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Zum Ortgang ist ein Abstand von min. 1,50m, zur Traufe und zum First jeweils mindestens 0,70m einzuhalten.

2.3 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Auf das Dach aufgesetzte Werbeanlagen sind unzulässig.

2.4 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Zäunen und Hecken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
Mauern sind unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

3.2 Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

3.3 Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Die Bauvorlagen sind mit beglaubigten Geländeschnitten und einer Straßenabwicklung mit Darstellung der geplanten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen einzureichen.

3.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sollten nicht freistehend auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen, bzw. Garagen aufgestellt werden.

- 3.5 Die Dachdeckung und Verkleidung eines Dachaufbaues sollte mit dem Hauptdach in Werkstoff und Farbe übereinstimmen.
- 3.6 Der Baugrund gestaltet sich aus hydrogeologischer und geotechnischer Sicht als schwierig. Das ingenieurgeologische Gutachten des Büros GeoTeam Schaffer v. 3.8.2000 wird zur Beachtung dringend empfohlen. Es kann bei der Gemeindeverwaltung Ottenbach eingesehen werden.
- 3.7 Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.
- 3.8 Die Regelungen zum Schutz des Bodens im Merkblatt Boden des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten. Das Merkblatt kann bei der Gemeinde Ottenbach eingesehen werden.
- 3.9 Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

4 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8.8.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBL. S. 521)
- PlanzV 90 Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

LANDKREIS: GÖPPINGEN
GEMEINDE: OTTENBACH
GEMARKUNG: OTTENBACH

BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Nord"

PLANVERFASSER:

Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Nürtinger Straße 23 - 72636 Frickenhausen - Tel. 07022/42081

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:
Frickenhausen, den 26.10.2000 / 21.12.2000 / 01.2.2001



VERFAHRENSVERMERKE

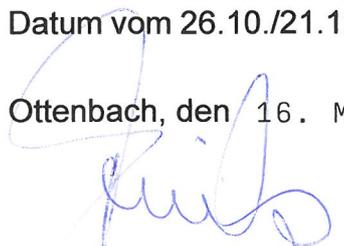
Aufstellungsbeschuß durch Gemeinderat § 2(1) BauGB	am 14.06.00
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2(1) BauGB	am 21.06.00
Bürgerbeteiligung § 3(1) BauGB	vom 26.06.00 bis 07.07 / 27.07.00
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3(2) BauGB	vom 10.11.00 bis 11.12.00
Auslegung bekanntgemacht §3(2) BauGB	am 02.11.00
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3(2) BauGB	vom 23.02.01 bis 09.03.01
Auslegung bekanntgemacht §3(2) BauGB	am 15.02.01
Als Satzung beschlossen §10(1) BauGB	am 15.03.01
Genehmigt durch Landratsamt Göppingen §10(2)	am 10.04.01
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10(3) BauGB	am 26.04.01

Ausfertigung:

Der Ablauf des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Nord“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes, jeweils in der Fassung vom 26.10./21.12.00 / 01.02.01, sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Ottenbach vom 15.03.01

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt ebenfalls das Datum vom 26.10./21.12.00 / 01.02.01

Ottenbach, den 16. März 2001


Frick - Bürgermeister -

