

## Gemeinde Ottenbach

### Satzung zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Kirchbühlstraße“

<b>Verfahrens - und Ausfertigungsvermerke</b>	
<b>Aufstellungsbeschluss</b> gem § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB	15.01.2009
<b>Bürgerbeteiligung</b> gem. § 34 Abs. 5 BauGB Den betroffenen Eigentümern wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben	11.03.2009 12.03. – 03.04.2009
<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:</b>	27.02.2009 bis 03.04.2009
Prüfung der eingegangenen Anregungen: Sitzung des Gemeinderats	14.05.2009
<b>Satzungsbeschluss</b>	14.05.2009
<b>Ausgefertigt:</b> Die Satzung sowie der Lageplan vom 08.01.2009/05.05.2009, der Bestandteil der Satzung ist, stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Die Vorschriften über die Aufstellung (§ 34 Abs. 4 und 5 BauGB) sind eingehalten.  Ottenbach, 14.05.2009  Franz Bürgermeister	<b>Inkraftgetreten</b> gemäß § 10 BauGB durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt  Nr. 4 am 28.01.2010



# Gemeinde Ottenbach Landkreis Göppingen

## Satzung zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Kirchbühlstraße"

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Ottenbach am 14.05.2009 folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Kirchbühlstraße“ wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:  
Flst. 239/6 mit einer Teilfläche von ca. 1100 qm  
Flst. 239/7, Flst. 239/8.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Kirchbühlstraße“ sind im Lageplan vom 08.01.2009/05.05.2009 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### § 3 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke wird auf Grund von § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
2. Anzahl der Wohnungen  
(§ 9 Abs.1 Ziff. 6 BauGB)  
Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 begrenzt. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
3. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)  
Das Flst. 239/8 wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“ festgelegt. Eine Zufahrt zu den Grundstücken über das Flst. 239/8 ist nicht zulässig.

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über den nördlichen Streifen von Flst. 239/6, der als private Verkehrsfläche festgesetzt wird.

4. Leitungsrecht  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)  
Von der Umspannstation auf Flst. 237/1 verläuft eine oberirdische Versorgungsleitung der ENBW AG mit Schutzstreifen über das Grundstück Flst. 239/6. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung nur mit eingeschränkter Höhe mit Zustimmung der ENBW AG möglich.

5. Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a)

Für die Gartengestaltung wird ein Pflanzgebot festgelegt:

5.1. **Hecken und Gehölzpflanzungen**

Es sind Hecken und andere Gehölzpflanzungen vorzunehmen, dabei sind einheimische Gehölzarten zu verwenden, wie Feldahorn, Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Hunds-Rose, Wein-Rose, Holunder, Wolliger Schneeball. Weitere Vorschläge sind der Veröffentlichung „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (LfU 2005) zu entnehmen.

Einzelne fremde Ziergehölze sind zulässig, auf Koniferen ist zu verzichten.

5.2. **Gartengestaltung**

Es ist eine blüten- und artenreiche Gartengestaltung mit Stauden, Sommerblumen und Nutzpflanzen anzustreben.

6. Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b)

Die im Grenzbereich von Flst. 239/8 und 239/6 stehenden Obstbäume sind zu erhalten.

**§ 4**

**Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

**Gestaltung der befestigten Flächen**

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen, offenporigem Betonpflaster etc. herzustellen.

**§ 5**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ottenbach, 14.05.2009

Franz  
Bürgermeister



Landkreis Göppingen  
Gemeinde Ottenbach

Abrundungssatzung  
„Kirchbühlstraße“

Lageplan  
M 1:500

Abgrenzung Satzungsgebiet

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Schutzstreifen Freileitung

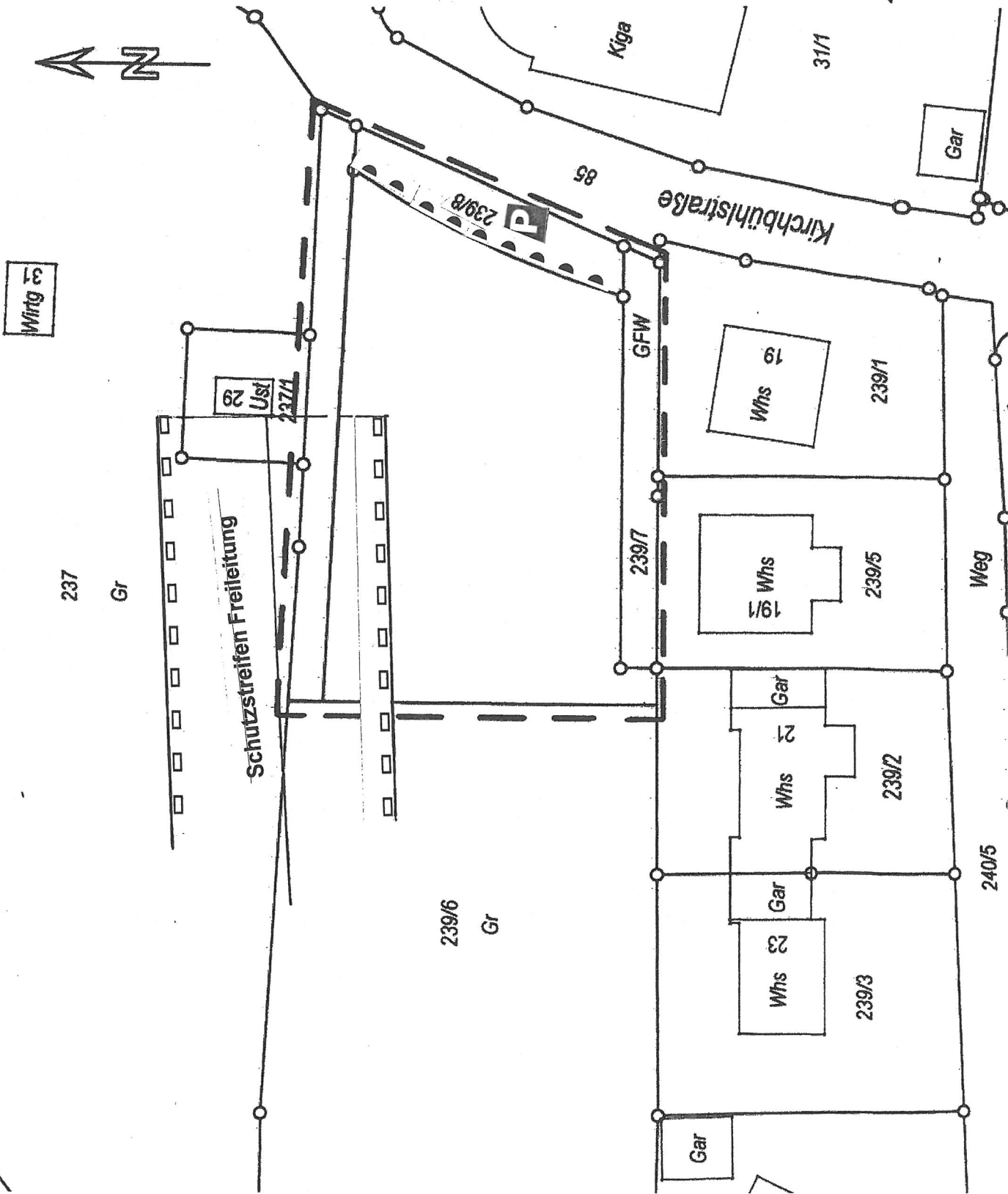
Schutzstreifen Freileitung

Ottenbach,  
08.01.2009/05.05.2009

Bürgermeisteramt  
Ottenbach  
Schulstraße 10  
73113 Ottenbach

ausgefertigt:  
Ottenbach, 14. Mai 2009

Franz  
Bürgermeister



# Gemeinde Ottenbach

## Abrundungssatzung „Kirchbühlstraße“

### Begründung

#### **Anlass zur Planung**

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. 239 ist an die Gemeinde herangetreten, die planerische Voraussetzung für die Bebauung einer Teilfläche des Grundstücks mit zwei Wohngebäuden zu schaffen.

#### **Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich der Abrundungssatzung ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Abrundungssatzung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **Aufstellung einer Abrundungssatzung**

Durch eine bestehende Baulinie war der Bereich entlang der Kirchbühlstraße bereits bebaubar.

Durch die Abrundungssatzung soll die westliche Teilfläche des Grundstücks, die im Außenbereich liegt, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Gleichzeitig können entlang der Kirchbühlstraße öffentliche Stellplätze gesichert werden. Die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs wird durch Wohngebäude geprägt.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

#### **Erschließung**

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über den nördlichen Streifen von Flst. 239/6, der als private Verkehrsfläche festgesetzt werden soll.

Eine Zufahrt über das Flst. 239/8 wird nicht zugelassen.

#### **Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die durch eine Bebauung entstehenden Eingriffe in das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt auszugleichen.

#### **Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Der Landschaftsplan, Stand 16.10.1996 bewertet die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche „Ottenbach West“, die wesentlich größer ist, als der Bereich der Abrundungssatzung, insgesamt als bedingt für eine Bebauung geeignet. Eingriffe können durch eine Durchgrünung des Baugebietes und durch eine behutsame Integrierung der Bebauung in die Landschaft ausgeglichen werden.

Aufgrund einer bestehenden Baulinie entlang der Kirchbühlstraße kann eine Fläche von ca. 950 qm bereits jetzt schon mit 2 Wohngebäuden nebeneinander bebaut werden. Mit der Abrundungssatzung werden die Baumöglichkeiten nicht vergrößert, sondern nur lagemäßig verändert und aufgelockert. Der Eingriffsbewertung ist somit nur eine Teilfläche der Abrundungssatzung von ca. 460 qm zu Grunde zu legen. Dies ist die Fläche, die über den Wirkungsbereich der Baulinie hinausgeht.

Die Nutzung der Grundstücke im Bereich der Abrundungssatzung stellt sich wie folgt dar:

- entlang der Kirchbühlstraße ist ein eingeschotterter öffentlicher Parkplatz angelegt
- unmittelbar angrenzend an diesen Parkplatz stehen zwei große Obstbäume
- die restliche Fläche wird als Grünland genutzt.

An die in die Abrundungssatzung einbezogene Fläche schließen sich Streuobstbestände an. Mit der Bebauung wird in den bestehenden Streuobstbestand nicht eingegriffen, so dass im Falle einer Bebauung bezüglich des Schutzgutes Arten/Lebensgemeinschaften durch den Wegfall von durchschnittlichem Grünland eine mäßige Beeinträchtigung stattfindet. Durch die zusätzliche Versiegelung liegt ein Eingriff in das Schutzgut Boden vor.

Bezüglich der Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild ist die Beeinträchtigung als gering einzuschätzen.

#### Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Für die Gartengestaltung wird ein Pflanzgebot festgelegt:
  - Hecken und Gehölzpflanzungen  
Es sind Hecken und andere Gehölzpflanzungen vorzunehmen, dabei sind einheimische Gehölzarten zu verwenden, wie Feldahorn, Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Hunds-Rose, Wein-Rose, Holunder, Wolliger Schneeball. Weitere Vorschläge sind der Veröffentlichung „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (LfU 2005) zu entnehmen.  
Einzelne fremde Ziergehölze sind zulässig, auf Koniferen ist zu verzichten.
  - Es ist eine blüten- und artenreiche Gartengestaltung mit Stauden, Sommerblumen und Nutzpflanzen anzustreben.
2. Für die an den Parkplatz angrenzenden Obstbäume wird eine Pflanzbindung festgesetzt.
3. Zur Minderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser sind befestigte Oberflächen möglichst wasserdurchlässig auszuführen, z.B. mit Schotterrassen, wassergebundener Decke, Rasenfugen, offenporigen Betonpflaster.
4. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes
  - Nachpflanzung von Hochstammobstbäumen  
Der Eigentümer des Restgrundstücks Flst. 239/6 ist zur Pflanzung und Pflege von 4 Obstbäumen (Hochstamm) zu verpflichten.

Mit diesen Maßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen.

### **Hinweis auf Änderungen im Liegenschaftskataster**

Mit Veränderungsnachweis 2008/18 wurde das Grundstück Flst. 239 neu aufgeteilt. Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung hat das Flst. 239 folgende Bezeichnungen erhalten:

- 239/6 bebaubare Fläche und private Zufahrtsfläche.
- 239/8 Fläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“
- 239/7 bebaubare Fläche und Zufahrtsfläche

### **Hinweis auf bestehende Freileitung**

An den Bereich der Abrundungssatzung grenzt eine Umspannstation der EnBW AG mit einer 10-kV-Freileitung Richtung Hohenstaufen.

Der Schutzstreifen beträgt 10 m beiderseits der Leitungsachse und ist im Lageplan zur Abrundungssatzung dargestellt. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung oder Aufschüttungen nur in beschränkter Höhe unter Einhaltung der nach DIN VDE 0210 geforderten Mindestabstände mit Zustimmung der ENBW AG möglich.

Ottenbach, 08.01.2009/05.05.2009

Franz  
Bürgermeister

