

TEXTTEIL
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
zwischen
KREUZWIESEN 1

In Ergänzung des Lageplanes wird folgendes festgesetzt:

1. Allgemeine Angaben

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen baurechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1-15 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

MISCHGEBIET

(§ 6, Abs. 1, 2 Zi. 1, 2, 4, 5 BauNVO)

Zugelassen sind nur die in § 6, Abs. 2, Ziffer 1, 2, 4 + 5 genannten Nutzungen.

2.2 Anzahl der Wohnungen

(§ 9, Abs. 1, Zi. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus) sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

(§ 18 BauNVO und § 2 Abs.(5) LBO)

Keine Festsetzungen

2.5 Bauweise

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB und § 22 Abs.1 BauNVO.)

Offene Bauweise

2.6 Nebenanlagen

(§ 14, Abs. 1+2 BauNVO)

im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedigungen sind entspr. Ziff. 3.6 der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

2.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.(1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Öffentliche Stellplätze können innerhalb der Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Die Wohnstraße "A" wird als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) ausgebaut. Verkehrsberuhigende Elemente sollen den Charakter als verkehrsberuhigter Bereich verdeutlichen

2.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. (1) Nr. 25 a + b, BauGB)

PFG 1 für Hochstämme

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

Im Lageplan dargestellt: Pflanzgebot für Hochstämme.

Für die Bepflanzung eignen sich folgende Pflanzenarten:

Acer campestre (Feldahorn)

Alnus glutinosa (Schwarzerle)

Alnus incana (Grauerle)

Fraxinus excelsior (Esche)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Tilia cordata (Winterlinde)

Quercus rubra (Eiche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Obstbäume (Hochstämme-heimische Sorten)

Mindestgröße der Bäume: H.3x v.StU 18-20 cm. (Gilt nicht für Obstbäume).

PFG 2 Uferbepflanzung Holzhäuserbach

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

Im Lageplan dargestellt: Pflanzgebot (Erhaltungsgebot) entlang des Holzhäuserbachs. Die Uferbepflanzung muß erhalten und fachgerecht unterhalten werden.

PFG 3 Uferbepflanzung Krumm **

Im Lageplan dargestellt: Pflanzgebot (Erhaltungsgebot) entlang der Krumm. Die Uferbepflanzung muß erhalten und fachgerecht unterhalten werden.

Für die Ergänzung der Uferbepflanzung eignen sich folgende Pflanzenarten:

Acer campestre (Feldahorn)**

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)**

Alnus glutinosa (Schwarzerle)**

Alnus incana (Grauerle) **

Fraxinus excelsior (Esche)**

Salix fragilis (Bruchweide)**

Salix caprea (Salweide)**

Salix purpurea (Korbweide)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Viburnum (Gemeiner Schneeball)

Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Prunus spinosa (Schlehdorn)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Cornus sanguineum (Roter Hartriegel)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen).

****= Im Schutzbereich der Kanals-Hauptsammlers sind diese Baumarten nicht zu verwenden.**

2.9 Stellung der Gebäude, Dachform, Dachneigung.

(9 Abs. 1 Zi.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist angegeben.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn diese der Hauptfirstrichtung untergeordnet sind.

Dachform und Dachneigung: Siehe Einschriebe im Lageplan.

2.10 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.(2) BauGB).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0.75 m über der Fahrbahnoberfläche liegen.
Die Aushubsohle darf max. 2.00 m unter O.K. Gelände liegen.

2.11 Leitungsrecht

(§ 9 Abs.(1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen dienen der Gemeinde für die Sicherung des bestehenden Entwässerungskanales.

(Schmutzwasser / Regenwasserkanal)

Befestigungen dieser Flächen dürfen nicht mit Beton bzw. Stahlbeton (großflächig) hergestellt werden

2.12 Geh- und Fahrrecht

(§ 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche dient der Gemeinde als Zugang und Zufahrt für die Bach- und Uferunterhaltung sowie zur Unterhaltung des bestehenden und im Lageplan dargestellten Abwasserkanals.

2.13 Geländeauffüllungen

(§ 9 Abs. (5) Nr. 3, BauGB)

Im Lageplan ist die betroffene Fläche dargestellt. In diesem Bereich erfolgten Auffüllungen, die eventuell erhöhte Aufwendungen bei der Entsorgung des Aushubs und bei der Gründung der Gebäude erforderlich machen.

3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

3.1 Äussere Gestaltung

(§ 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO)

Die Gebäude sind in Form, Material und Farbgebung an und in die Umgebung einzupassen.

Reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Für Aussenflächen sind Farbtöne aus der Erdfarbenskala zu verwenden.

3.2 Höhenbeschränkungen

(§ 74 Abs. 1, Nr.1 LBO)

mbH 1: Max. Traufhöhe:	5.25 m
Max. Firsthöhe:	8.50 m

mbH 2: Max. Traufhöhe:	4.50 m
Max. Firsthöhe:	8.00 m

Maßgebend ist die Höhe von O.K. Erdgeschoss(Rohfußboden) bis O.K. Dachdeckung.
Die Traufhöhe wird an der Außenseite der Außenwand gemessen und muß über mind. der Hälfte der Trauflänge eingehalten sein.

3.3 Dachgestaltung

(§ 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO)

Es sind rote bis rot-braune Materialien zu verwenden.

Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig (Vermeidung von Schwermetallen im Dachflächenabfluß, der direkt in den Vorfluter eingeleitet wird.)

Dachgauben

Dachaufbauten sind zulässig.

Dachgauben sind als Schlepp-, Giebel- oder Walmdachgauben mit einer Minstdachneigung von 15 Grad zulässig.

Die Einzellänge der Gauben darf 5 m nicht überschreiten. Die Summe der Gauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht übersteigen.

Der Abstand von den Giebelwänden muß mind. 1.50 m betragen.

Die Höhe der Gauben vom Anschluß an der Dachfläche bis zum Schnittpunkt

Außenwand/Dachfläche gemessen, darf höchstens 1,75 m betragen, oder von Oberkante Decke des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachfläche 2.50 m.

3.4 Stellplätze und Garagenzufahrten

(§ 9 Abs.(1)Nr. 4 und 11 i.V. mit Nr.20 BauGB, § 74 Abs. (3), Ziffer 2, LBO)

Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

(z.B.Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster.)

3.5 Garagen / Carports / Stellplätze

(§ 23 Abs.(5) BauNVO, § 74, Abs.(1) Zi.1 LBO)

Für freistehende, oberirdische Garagen sind Dächer mit einer Dachneigung von 0-30° zulässig.

Dächer mit 0 - 10 Grad sind zu begrünen (Ausnahme: als Terrassen genutzte Dächer).

Der Abstand (Stauraum) zur öffentlichen Verkehrsfläche muß bei Garagen mind. 5 m betragen.

Die Garagen bzw. der Carport beim Grundstück 2 benötigt keinen Stauraum.

3.6 Einfriedigungen

(§ 74, Abs. 1, Nr. 3)

- a) Entlang der Strassengrenze sind lebende Einfriedigungen (Hecken, heimische Sträucher und Büsche) zulässig.
Entlang der Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Bei Grundstückszufahrten sowie öffentl. Straßen sind ausreichende Sichtwinkel einzuhalten.
In diesen Bereichen dürfen Hecken und Bepflanzungen max. 0.70 m hoch sein.
Sichtwinkel sind auch für Zufahrten auf Nachbargrundstücken zu beachten.
- b) Zwischen Grundstücken sind ebenfalls nur lebende Einfriedigungen, wie oben aufgeführt, zulässig Innerhalb des Pflanzstreifen kann ein max. 80 cm hoher Holzzaun oder Drahtgeflecht angebracht werden. Der Abstand von der Grenze muß für den Zaun mind. 50 cm betragen.

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,00 m Höhendifferenz zum natürlichen Gelände sind zulässig. Zum Nachbargrundstück sind Böschungen mit max. 30 Grad Neigung zulässig.
- b) Auffüllungen sind nur zulässig mit Erdmaterial, das durch eine Baumaßnahme auf dem Grundstück anfällt.

3.8 Werbeanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO + § 74 Abs. 1, Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur in Form von unbeleuchteten Schildern bis zu einer Größe von 1 m² und nur bis zur Oberkante Fenster im EG zulässig. Grelle Farben sowie Leuchtfarben sind unzulässig.

3.9 Dachwässer

(§ 74 Abs.3 Zi.2)

Dachwässer sind in separaten Leitungen abzuführen und dem Vorfluter (Krumm, Holz-
häuserbach) zuzuführen. Das hierzu notwendige Genehmigungsverfahren sowie die er-
forderlichen Baumaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

4.0 HINWEISE

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan mit Zeichenerklärung,
2. Textteil
3. Begründung.

4.1 Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekannt-
machung vom 8. Dez. 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.1998, (Bekanntmachung
vom 27.08.1997, BGBl S.2141 ff), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung
und Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 und die Landesbauordnung für Baden-
Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.Nov.1983, zuletzt geändert und bekanntgemacht
am 8.8.1995, Gbl. S. 617, zugrunde.

4.2 Zisternen

Es wird angeregt, Dachwässer zu sammeln und für die Bewässerung des Gartens zu
verwenden.

Das Überreich der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Es darf nicht
über einen Sickerschacht direkt in den Untergrund versickern.

4.3 Grundwasserabsenkung

Dränagen sind nicht zulässig.

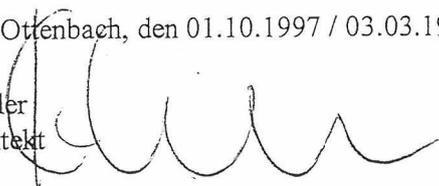
Soll Grundwasser während der Bauzeit in das Kanalnetz eingeleitet werden, ist hierzu vorab
die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung beim Landratsamt Göppingen zu
beantragen. Spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens (Bezugsfertigkeit) ist die
Einleitung zu beseitigen.

4.4 Pflanzgebote

Die Bepflanzungen sind bis zur Schlußabnahme der einzelnen Bauvorhaben herzustellen.

Aufgestellt: Ottenbach, den 01.10.1997 / 03.03.1998 / **13.05.1998**

Rudolf Kübler
Freier Architekt



Gemeinde Ottenbach Landkreis Göppingen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan "Kreuzwiesen 1"

1. Erfordernis der Planung

Die Interessengemeinschaft Güntner und Heiserer beabsichtigt die Errichtung von 4 Wohngebäuden auf den Grundstücken Flst. 284/1, 284/2 und 283. Die Baugrundstücke liegen teilweise in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, teilweise im unbeplanten Bereich. Das Vorhaben ist damit zum Teil nicht zulässig.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, sowie von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geschaffen werden.

3. Inhalt der Planung

Geplant sind 4 Baumöglichkeiten, davon sind 3 entlang der Erschließungsstraße A angeordnet, eine weitere Baumöglichkeit ist über eine private Zufahrt von der Erschließungsstraße A erreichbar.

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet (MI) fest. Zugelassen werden nur die in § 6 Abs. 2 Ziff 1, 2, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen. Dies sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgelegt, daß ein ausreichender Abstand zu Gewässern, bestehenden Leitungen und zur Kreisstraße eingehalten ist.

Garagen und Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonderen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Entlang der Krumm sind 4 Standorte für Hochstämme als Pflanzgebot ausgewiesen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan von 1983 ist der Planbereich als "Mischfläche" dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt teilweise in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB und teilweise im unbeplanten Innenbereich.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 0,32 ha. Er wird begrenzt:

im Norden	Flst. 282, Flst. 53/3
im Westen	Flst. 304/3 (Salacher Straße)
im Süden	Flst. 50/1 (Krumm)
im Osten	Flst. 290 (Holzhäuser Bach)

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Salacher Straße (Kreisstraße K 1404) über die Wohnstraße A mit einer Breite von 4,75 m, bzw. einer Breite von 5,50 m im Wendebereich.

Die Erschließungskosten betragen ca. 100.000 DM. Davon entfallen auf die Gemeinde 10 %.

7.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Eislinger Wasserversorgungsgruppe, die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Neckarwerke Stuttgart AG.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Hauptsammler, der entlang der Böschungsoberkante der Krumm verläuft.

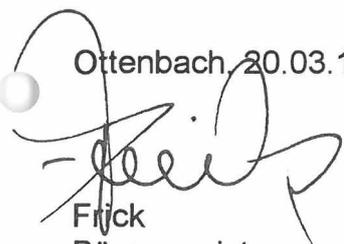
7.3. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Die Eigentümer werden die Vermessungen zur Umsetzung des Bebauungsplans selbst durchführen lassen.

7.4. Finanzierung

Die Finanzierung der auf die Gemeinde entfallenden Kosten für Erschließung und Kanalisation ergibt sich aus dem Haushaltsplan für das Jahr 1998.

Ottenbach, 20.03.1998



Frick
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß und öffentliche Bekanntmachung gemäß BauGB § 2, Abs. 1
am 06.11.1997

Beteiligung der Bürger gemäß Bau GB § 3, Abs. 1 ~~am~~ vom 26.1 - 6.2.1998

Öffentliche Auslegung gemäß Bau GB § 3, Abs. 2 vom 27.3.1998 bis 30.4.1998

Auslegung bekannt gemacht am 19.3.1998

Satzungsbeschluß gemäß Bau GB § 10, Beschluß des Gemeinderats vom 14.05.1998

~~Genehmigt gemäß Bau GB § 11 durch Erlaß des Landratsamtes Göppingen vom~~

Rechtsverbindlich gemäß Bau GB § ^{10 Abs. 3} ~~12~~ - Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde

vom 20.05.1998

Ausgefertigt: 15.05.98



[Handwritten signature]
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE

OTTENBACH

"KREUZ- WIESEN 1"

