

## 3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

### 3.1 Äussere Gestaltung

(§ 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO)

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 (im Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut) und muß über mind. der Hälfte der Trauflänge eingehalten sein.

**Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0.75 m über dem höchsten Punkt der Gehweg- bzw. Straßenhinterkante im Bereich des Baugrundstücks liegen.**

### 3.3 Dachgestaltung

(§ 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO)

Es sind nur rote bis rot-braune Materialien zu verwenden.

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

#### Dachgauben

Dachgauben sind nur bei Dächern **ab 30°** zulässig.

Dachgauben nur sind als Schlepp-, Giebel- oder Walmdachgauben mit einer Mindestdachneigung 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.

Höhe der Gauben vom Anschluß an der Dachfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachfläche gemessen, höchstens 1,75 m, oder von Oberkante Decke des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt Außenwand Gaube/ Dachfläche Gaube 2.50 m.

### 3.4 Stellplätze und Garagenzufahrten

(§ 9 Abs.(1)Nr. 4 und 11 i.V. mit Nr.20 BauGB, § 74 Abs. (1), Ziffer 1, 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 mind. extensiv zu begrünen (Ausnahme: als Terrassen genutzte Dächer).**

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

### 3.6 Einfriedigungen

(§ 74, Abs. 1, Nr. 3, LBO )

Zulässig sind lebende Einfriedigungen (Hecken, heimische Sträucher und Büsche) sowie ein max. 80 cm hoher Holzzaun oder Drahtgeflecht.

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. 0.80 m hoch sein.

Sichtwinkel sind auch für Zufahrten auf Nachbargrundstücken zu beachten.

### **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 m<sup>2</sup> und nur bis zur Oberkante Fenster im EG zulässig. Grelle Farben sowie Leuchtfarben sind unzulässig.

### **3.9 Dachwässer**

(§ 74 Abs.3 Zi.2)

Dachwässer der Bauplätze Nr. 3 – 7 (siehe Kennzeichnung Lageplan) sind in separaten Leitungen abzuführen und dem Vorfluter (Holzhäuserbach) zuzuführen.

## **4.0 HINWEISE**

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

### **4.1 Grundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 freigestellt, Dachwässer zu sammeln und für die Bewässerung des Gartens zu verwenden. Auflagen und Empfehlungen des Staatlichen Gesundheitsamtes zur Verwendung von Zisternenwasser einschließlich der technischen Anforderungen an Zisternen sind zu beachten.

### **4.3 Grundwasserabsenkung**

**Dränagen sind nicht zulässig.**

Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserebehörde – einzureichen.

Spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens (Bezugsfertigkeit) ist die Einleitung zu beseitigen.

### **4.4 Pflanzgebote**

Die Bepflanzungen sind bis zur Schlußabnahme der einzelnen Bauvorhaben herzustellen.

### **4.5 Regelungen zum Schutz des Bodens**

#### **4.51**

#### **Wiederverwertung von Erdaushub**

Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

4.52

Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung max. 4 N/cm<sup>2</sup>) ausgeführt werden.

4.53

Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Aufgestellt: Ottenbach, den 23.09.1999

Rudolf Kübler

Freier Architekt



**Bebauungsplan "Kreuzwiesen 2"**

**Ausfertigung**

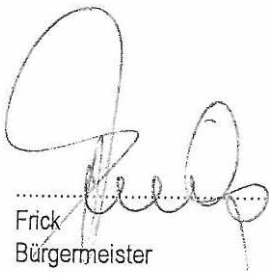
Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Gemeinde Ottenbach

vom.....23.09.1999.....überein.

Rechtsverbindlichkeit gem. § 10 BauGB mit der Amtlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ottenbach.

am 07.10.1999

Ottenbach, den...24.09.1999



Frick  
Bürgermeister

