

# Gemeinde Ottenbach Landkreis Göppingen

## Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan "Kreuzwiesen 2"

### 1. Erfordernis der Planung

Die Eigentümergemeinschaft Seitz und Birk beabsichtigt die Errichtung von 7 Wohngebäuden auf dem Grundstück Flst. 282. 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 7 Baumöglichkeiten, davon sind 3 entlang des Kreuzwiesenwegs angeordnet, 4 weitere Baumöglichkeiten sind über die Erschließungsstraße erreichbar.

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet (MI) fest. Zugelassen werden nur die in § 6 Abs. 2 Ziff 1, 2, 3, und 4 BauNVO genannten Nutzungen. Dies sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsgeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften, und sonstige Gewerbebetriebe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgelegt, daß ein ausreichender Abstand zu Gewässer und bestehenden Leitungen eingehalten ist. Entlang des Holzhäuser Bachs ist eine Grünfläche ausgewiesen.

### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 29.10.1998 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. 0,5 ha. Er wird begrenzt:

im Norden	Flst. 282/1 (Kreuzwiesenweg)
im Westen	Flst. 282/1 und 334/2 (Kreuzwiesenweg)
im Süden	Flst. 290 (Holzhäuser Bach), Flst. 283
im Osten	Flst. 53/3, 282/4, 282/3

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1. Erschließung

Die Erschließung erfolgt für 3 Grundstücke über den Kreuzwiesenweg. Für 4 weitere Grundstücke vom Kreuzwiesenweg aus über die Wohnstraße mit einer Breite von 5 m im Einfahrtsbereich, bzw. einer Breite von 4,50 m im Endbereich sowie einer Wendemöglichkeit von 4 m Breite.

Die Erschließungskosten betragen ca. 205.000 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 für die Grundstücke entlang des Kreuzwiesenwegs über den bestehenden Abwasserkanal. Für die 4 Grundstücke, die um die Wohnstraße gruppiert sind, ist ein neuer Abwasserkanal zu bauen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem Frischwasserkanal bzw. offenen Wassergraben dem Vorfluter zugeführt.

Die Kosten tragen die Grundstückseigentümer.

### 7.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich, das auch nach § 34 BauGB bebaubar wäre. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach § 10 NatSchG nur bei Vorhaben im Außenbereich erforderlich.

Ein Ausgleich wird jedoch trotzdem durch die Festsetzung eines Grünstreifens mit ca. 10 m Breite entlang des Holzhäuser Bachs erzielt.

### 7.4. 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 erfolgt im Haushaltsplan.

Ottenbach, 23.09.1999

  
Frick  
Bürgermeister

