

TEXTTEIL  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
**KREUZWIESEN 2**

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.

#### **MI (MISCHGEBIET)**

(§ 6, Abs. 1, 2 Zi. 1, 2, 4 BauNVO)

Zugelassen sind die unter § 6 Absatz 2, Ziffer 1, 2, 3+ 4 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, zulässig sind nur Einzelhäuser.

### 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

## **2.8 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. (1) Nr. 25 a + b, BauGB)

### **PFG 1 Pflanz- + Erhaltungsgebot für Hochstämme**

Die im Lageplan als Bestand dargestellten Bäume sind fachgerecht zu unterhalten. Abgänge sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

**Für die Ersatzpflanzung eignen sich z.B. folgende Baumarten:**

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 im Böschungsbereich muß erhalten und fachgerecht unterhalten werden. Abgängige Bäume + Sträucher sind zu ersetzen. Die ebene Fläche zwischen Erschließungsstraße und Böschungsoberkante ist als Wiese mit höchstens zweimaliger Mahd pro Jahr zu unterhalten.

Für die Ergänzung der Uferbepflanzung eignen sich z.B. 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 cartharticus (Kreuzdom)  
Prunus spinosa (Schlehdorn)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Cornus sanguineum (Roter Hartriegel)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen).

**\*\*= Im Schutzbereich der Leitungsstrasse und des Hauptsammlers sind diese Baumarten nicht zu verwenden.**

## **2.9 Dachform, Dachneigung.**

(§ 9 Abs. 1 Zi.2 BauGB)

Dachform und Dachneigung: Siehe Einschriebe im Lageplan.  
(Festlegungen zum Stauraum siehe P. 3.5.)

## **2.10 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs.(2) BauGB).

**Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0.75 m über dem höchsten Punkt der Gehweg- bzw. Straßenhinterkante im Bereich des Baugrundstücks 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 der bestehenden Entwässerungskanäle sowie der NWS und der Telekom. Befestigungen dieser Flächen dürfen nicht mit Beton bzw. Stahlbeton (großflächig) hergestellt werden.

## 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 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.

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



# 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



# VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß und öffentliche Bekanntmachung gemäß Bau GB § 2, Abs. 1  
am 15.04.1999

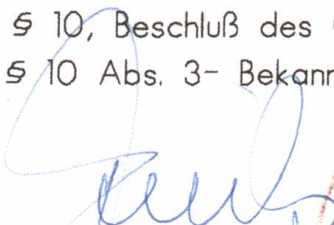
Beteiligung der Bürger gemäß Bau GB § 3, Abs. 1 vom 03.05.1999 bis 14.05.1999  
Öffentliche Auslegung gemäß Bau GB § 3, Abs. 2 vom 09.08.1999 bis 09.09.1999

Auslegung bekannt gemacht am 29.07.1999

Satzungsbeschuß gemäß Bau GB § 10, Beschuß des Gemeinderats vom 23.09.1999

Rechtsverbindlich gemäß Bau GB § 10 Abs. 3- Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde  
am 07.10.1999

Ausgefertigt: 24.09.1999

  
Bürgermeister



## GEMEINDE OTTENBACH

## BEBAUUNGSPLAN

## „KREUZWIESEN 2“

### ARCHITEKTURBÜRO



RUDOLF KÜBLER  
FREIER ARCHITEKT  
FASANENSTR. 4  
73113 OTTENBACH

TEL 07165/9 12 12 0

FAX 07165/9 12 12 20

Gef:12.11.1998

Geä:03.05.1999

Gef:25.11.1998

Geä:22.06.1999

Gef:28.01.1999

Geä:21.07.1999

Gef:09.02.1999

Geä:23.07.1999

Geä:10.02.1999












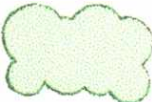
Geä:27.07.1999

**M 1:500**

Geä:20.09.1999



# LEGENDE

MI	MISCHGEBIET
mbH 1	MIT BESCHRÄNKTER HOHE 1
mbH 2	MIT BESCHRÄNKTER HOHE 2
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4
SD	SATTELDACH
PD	PULTDACH
TD	TONNENDACH
18-30°	DACHNEIGUNG
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	GELTUNGSBEREICH
	GEPLANTE GRENZEN
	BAUGRENZE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	LEITUNGSRECHT FÜR ABWASSERKANAL
	ZUGUNSTEN DER GEMEINDE OTTENBACH
	LEITUNGSRECHT FÜR ELEKTROLEITUNG
	VERKEHRSFLÄCHE
	FUßWEG
	ZU ERHALTENDE BÄUME
	UFERBEPFLANZUNG ERHALTUNGS-+ PFLEGE GEBOT