

GEMEINDE Ottenbach
GEMARKUNG Ottenbach
LANDKREIS GÖPPINGEN

otzeitex

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Lerchen - Zeisigweg

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.
Allgemeines Wohngebiet
(§ 4, Abs. 1, 2 BauNVO)
- 2.2 Anzahl der Wohnungen
(BauGB § 9, Abs. 1, Zi. 6)
Pro Wohngebäude (Einzelhaus) sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 - 21 a BauNVO) Siehe Einschriebe im Lageplan.
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs.(5) LBO
Keine Festsetzung
- 2.5 Bauweise
(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB und § 22 Abs.(4) BauNVO.
Offene Bauweise ,zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen.
(§ 9 Abs.(1) Nr.2 BauGB und § 22 Abs.(2) BauNVO.
- 2.6 Nebenanlagen
in Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Einfriedigungen sind entspr. Ziff. 3.6 der örtlichen Bauvorschriften zulässig.
- 2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.(1) Nr. 11 BauGB)
Mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigende Elemente in der Fahrbahn sollen die Gestaltung einer Wohnstraße mit Multifunktion verdeutlichen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Öffentliche Stellplätze können innerhalb der Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

- 2.8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 a + b, BauGB)
Entspr. den Einschrieben im Lageplan.
Die im Lageplan dargestellten Pflanzgebote sind bis zur Schlußabnahme des Gebäudes herzustellen.

PFG 1

Bepflanzung am Ortsrand. (Ostseite)

Bepflanzung als Schutzpflanzung am neuen Ortsrand entspr. der flächenmäßigen Darstellung im Lageplan als dichtes Gehölz mit Sträuchern und Büschen sowie Laub- und Obstbäumen.

Mindestgröße 1 x verpfl., 70/90 cm, 1 Stk./m².

Strauch und Buscharten:

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
Rosa rubrifolia (Rotblättrige Rose)
Sambucus (Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Baumarten: Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer campestre (Feldahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus rubra (Eiche)
Fraxinus (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuß)
Obstbäume (Hochstämme-heimische Sorten)

Mindestgröße der Bäume: H.3x v.StU 18-20 cm.

(Gilt nicht für Obstbäume).

Pro 10 m in Längsrichtung des Pflanzstreifens ist mindestens ein Baum zu setzen. Die Bäume sind jeweils in der Tiefe gestaffelt anzuordnen und nicht in einer Reihe (unregelmässig).

- 2.9 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen.

(§ 9 Abs. (1) 11 BauGB.)

Stützmauern für den höhenmäßigen Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (soweit erforderlich) sind Teil der öffentlichen Verkehrsanlagen. Böschungen, soweit erforderlich, sind auf den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden, Privatgrundstücken zu errichten.

2.10 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.

2.11 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.(2) BauGB und

§ 11 Abs.(2) LBO).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird vom Baurechtsamt des Gemeindeverwaltungsverbandes Eislingen-Ottenbach-Salach im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

3.0 **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 73 LBO)

3.1 Äussere Gestaltung (§ 73 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: (§ 73 Abs. 1, Nr.7 LBO)

mbH : Max. Traufhöhe: 4.25 m
Max. Firsthöhe: 8.50 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. die Hälfte der Trauflänge eingehalten sein.

3.3 Dachgestaltung (§ 73 Abs.(1) Nr. 1 LBO)

Es sind rote bis rot-braune Materialien zu verwenden.

3.31 Dachgauben

Dachaufbauten sind zulässig.

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

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

Der Abstand von den Giebelseiten muß mind. 2.00 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 u.11 i.V. mit Nr. 20 BauGB, § 73 Abs.1, LBO)

Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

(z.B. mit Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke.)

3.5 Garagen

Für oberirdische Garagen sind Sattel- bzw. Walmdächer mit Dachneigung von 15-35 ° zulässig.

3.6 Einfriedigung

3.61 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. 0.80 m hoch sein.

Sichtwinkel sind auch für Zufahrten auf Nachbargrundstücken zu beachten.

3.62 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

(§ 73 Abs. 1 Zi. 5 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, die sich aus der Höherlegung der Erschließungsstraße ergeben, sind zulässig (zusätzlich zu a).

3.8 Werbeanlagen

Das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig.

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.

4.0 HINWEISE

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan mit Zeichenerklärung, Textteil und Begründung.

4.1 Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986, geändert durch Gesetz vom 25.7.1988, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. Nov. 1983 geändert durch Gesetz vom 8. Jan. 1990.

4.2 Zisternen

Es wird empfohlen, Dachwässer zu sammeln und für die Bewässerung des Gartens sowie für die Versorgung der WC-Anlagen 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 Straßenbeleuchtungsmasten

Straßenbeleuchtungsmasten und deren Zuleitung werden im Abstand von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche in den angrenzenden privaten Grundstücken versetzt.

Dies ist von den Eigentümern gem. § 126 BauGB zu dulden.

4.4 Garagenzufahrt

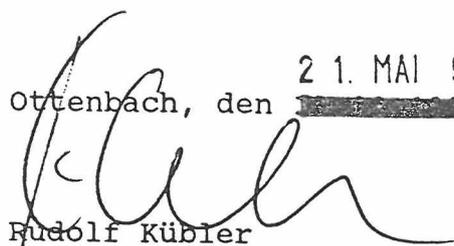
Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage muß mindestens 5.00 m betragen.

4.5 Dränagen-Grundwasserabsenkung

Dränagen sind nicht zulässig. Während der Bauzeit können Dränagen ins Kanalnetz eingeleitet werden. Spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens (Bezugsfertigkeit) ist die Einleitung zu beseitigen.

21. MAI 93

Aufgestellt: Ottenbach, den ~~21. MAI 93~~

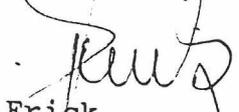

Rudolf Kübler
Freier Architekt

Bebauungsplan "Lerchen- und Zeisigweg"

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats der Gemeinde Ottenbach vom 19.08.1993 überein.
Rechtsverbindlich gem. § 12 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ottenbach am ~~19.09.1993~~, 24.02.1994.

Ottenbach, den 01.10.1993


Frick
Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan "Lerchen-und Zeisigweg"

1. Erfordernis der Planung

In der Gemeinde besteht dringender Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Nachdem die vorhandenen Baugebiete belegt sind, besteht für die Gemeinde Handlungsbedarf zur Schaffung neuer Wohnbauflächen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Für den Bebauungsplan "Lerchen-und Zeisigweg" faßte der Gemeinderat am 15.10.92 den Aufstellungsbeschluß. Ziel- und Zweck der Planung ist es, Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen, da hierfür in der Gemeinde ein dringender Bedarf vorliegt.

Mit dieser geplanten Bebauung wird der Ortsrand gestaltet.

3. Gründe für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Festsetzung als WA - Allgemeines Wohngebiet.

Die Höhenbegrenzung erlaubt eine eingeschossige Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoss. Die im Westen und Süden angrenzende Bebauung ist überwiegend eingeschossig. Als Übergang zur freien Landschaft ist diese Höhenbeschränkung notwendig.

4. Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich Lerchen- /Zeisigweg teilweise enthalten. Bei der zur Zeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird diese Gebiet als Wohnbaufläche aufgenommen. Da dringender Wohnbedarf der Bevölkerung besteht, wird der Bebauungsplan gem. § 1 Maßnahmegesetz zum BBauG vor Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke liegen im nichtbeplanten Bereich, im Anschluß an den Bebauungsplan "Wiedenberg". (S. P.4)

Die Grundstücksfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

6. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 0.9 ha. Er wird begrenzt :

Im Norden : Durch die Grundstücksgrenze zw. Parz. 132/1 und 131.

Im Westen: Durch die östl. Grenz der Grundstücke Adlerstr. 1-7.

Im Süden : Durch die Fasanenstr. , die neue Erschließungsstr. bzw. Feldweg 94/1.

Im Osten : Durch die Grundstücksgrenze zw. Parz. 132/1 und 130.

7. Erschließung

Der Planbereich wird in verkehrlicher Hinsicht über die Fasanenstr. erschlossen. Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt ebenfalls über die Fasanenstraße. Die Entwässerung erfolgt über eine im Grundbuch abgesicherte Leitungstrasse über die Parzelle 131 zum Kanal in die Strutgasse.

Eine überschlägige Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten:

Straßen	ca. DM	395 000
Kanalisation	ca. DM	310 000
Wasserversorgung	ca. DM	240 000

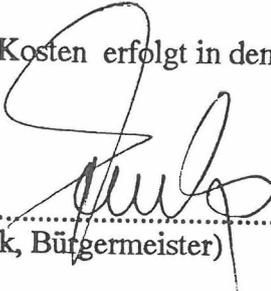
8. Bodenordnung

Der Planbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde und besteht aus einer Parzelle. Somit ist kein Umlegungsverfahren notwendig.

9. Finanzierung

Die Finanzierung der anfallenden Kosten erfolgt in den Haushaltsplänen der Jahre 1993 und 1994 der Gemeinde Ottenbach.

Ottenbach, den 21.5.1993.....
19.8.1993


.....
(Frick, Bürgermeister)

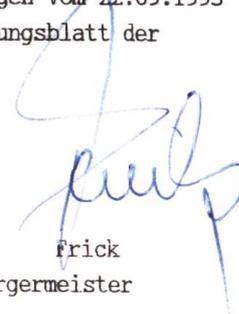
GRENZE DES GEBIETSBEREICHES

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß vom 15.10.1992
Öffentliche Bekanntmachung gemäß Beschluß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.05.1993
Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB vom 12.01.1993
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.06.1993 bis 14.07.1993
Auslegung bekannt gemacht am 03.06.1993
Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB, Beschluß des Gemeinderates vom 19.08.1993
Rechtsprüfung gemäß § 11 BauGB, Erlaß des Landratsamtes Göppingen vom 22.09.1993
Rechtsverbindlich gemäß § 12 BauGB - Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der
Gemeinde Ottenbach vom ~~30.09.1993~~ 24.02.1994

Ausgefertigt:
Ottenbach, den 01.10.1993




Frick
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN OTTENBACH LERCHEN- UND ZEISIGWEG



ARCHITEKTURBÜRO



RUDOLF KÜBLER
FREIER ARCHITEKT
7331 OTTENBACH

F 0765 411 FASANENSTR. 4

GEF. 14.10.92 / 25.03.93

GEÄ. 21.05.93

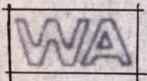
1:500

LIEGENSCHAFTSKATASTER

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Flurgrundstücke wird beurkundet. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Göppingen den _____

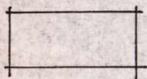
LEGENDE



Allgemeines Wohngebiet

0,4

Grundflächenzahl



Verkehrsflächen



Nutzungsänderung

mbH 1

Höhenbeschränkung siehe Textteil



nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD

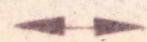
Satteldach

WD

Walmdach

DN30-35° Dachneigung

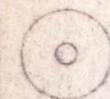
----- Baugrenze



Hauptfirstrichtung



Erhaltungsgebot



Pflanzgebot



Böschungen



Grenze des Geltungsbereiches

