

TEXTTEIL  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
**LERCHEN – ZEISIGWEG 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.

#### **WA - Allgemeines Wohngebiet**

(§ 4 Abs. 1, 2 BauNVO)

### 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 Festsetzung

### 2.5 Bauweise

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. (4) BauNVO)

Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

### 2.6 Nebenanlagen

im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO,

sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Einfriedungen sind entsprechend. Zi. 3.7 der örtlichen Bauvorschriften, zulässig.

### 2.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB)

Mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigende Elemente in der Fahrbahn in der Fahrbahn sollten 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)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

Die im Lageplan dargestellten Pflanzgebote sind bis zur Schlußabnahme des Gebäudes herzustellen.

Die Lage der Bäume ist durch die Darstellung im Lageplan nicht fixiert, sie können innerhalb des Pflanzgebots verschoben werden.

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 1x verpfl. 70/90cm, 1 St./m<sup>2</sup>.

Strauch und Buscharten z.B.:

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

Baumarten z. B.:

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)  
Juglas 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).

## PFG 2

### Bepflanzung am Ortsrand (Nordseite)

Wie PFG 1, jedoch kleinkronige Bäume ohne Staffelung der Bäume in der Tiefe. Anordnung der Bäume innerhalb des Pflanzgebotes.

Kleinkronige Bäume z. B.: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Carpinus betulus (Hainbuche), Obstbäume (Hochstämme-heimische Sorten).  
Sträucher und Büsche wie PFG 1.

## PFG 3

### Bepflanzung entlang des Fusswegs am Mühleisenhofweg (Westseite)

Wie PFG 1, jedoch kleinkronige Bäume ohne Staffelung der Bäume in der Tiefe. Anordnung der Bäume innerhalb des Pflanzgebotes.

Kleinkronige Bäume z. B.: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Carpinus betulus (Hainbuche), Obstbäume (Hochstämme-heimische Sorten).  
Sträucher und Büsche wie PFG 1.

## PFG

### Einzelbäume

Groß- oder kleinkronige Bäume, empfohlene Arten siehe PFG 1

## 2.9 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen.

(§ 9 Abs. (1) 11 BauGB)

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

## 2.10 Dachform, Dachneigung.

(§ 9 Abs. (1) Zi 2 BauGB)

Dachformen und Dachneigungen, siehe Einschriebe im Lageplan.

## 2.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. (2) BauGB und § 11 Abs. (2) LBO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0.50 m über dem höchsten Punkt der Straßenhinterkante im Bereich des Baugrundstücks liegen.

## 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

### 3.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO)

Reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Für Außenflächen sind die Farbtöne der Erdfarbenskala zu verwenden.

### 3.2 Höhenbeschränkungen

(§ 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO)

mbH : Max. Traufhöhe: 4,25 m

Max. Firsthöhe 8,50 m

Maßgebend ist die Höhe von O. K. Erdgeschoss (EFH, s. P. 2.11) bis O. K. Dachdeckung.

Die Traufhöhe wird an der Außenseite der Außenwand gemessen und muß über mind. die Hälfte der Traulänge eingehalten sein.

### 3.3 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO)

Es sind nur rote bis rotbraune Materialien zu verwenden. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

### 3.4 Dachgauben

(§ 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind zulässig.

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

Die Einzellänge von Schleppgauben darf 5 m nicht überschreiten. Die Summe der Gaubelänge 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 der Oberkante Decke des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachfläche 2,50m.

### 3.5 Anzahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. (2) Nr.2 LBO)

Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen (1 Wohnung = 2 Stellplätze, 2 Wohnungen = 3 Stellplätze).

### 3.6 Stellplätze und Garagenzufahrten

(§ 9 Abs. (1) Nr 4 u. 11 i. V. mit Nr. 20 BauGB, § 74 Abs. (1) Nr. 1, LBO)

Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. (z. B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke.)

### 3.7 Garagen

(§74 Abs. (1) Zi. 1 LBO)

Für oberirdische Garagen sind Sattel- bzw. Walmdächer mit Dachneigungen von 15-38° zulässig.

Flachgeneigte Dächer (0 – 15 °) sind nur mit mindestens extensiver Begrünung zulässig. (Ausnahme: als Terrassen genutzte Dächer).

### 3.8 Einfriedungen

(§ 74 Abs. (1), Zi. 3 LBO)

Zwischen Grundstücken und entlang der Straßengrenze sind lebende Einfriedungen ( Hecken, heimische Sträucher und Büsche) zulässig. Innerhalb des Pflanzstreifens kann ein max. 80 cm hoher Holzzaun oder Drahtgeflecht angebracht werden.

### 3.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. (3) Zi. 1 LBO)

a) Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,00 m Höhendifferenz zum natürlichen Gelände sind zulässig. Zum Nachbargrundstück sind Böschungen mit max. 30 ° Neigung zulässig.

b) Auffüllungen, die sich aus der Höherlegung der Erschließungsstraße ergeben, sind zulässig. (zusätzlich zu a).

### 3.10 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. (1) Zi. 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, bzw. Leuchtfarben sind unzulässig.

## 4. Hinweise

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan mit Grünordnungsplan und Zeichenerklärung, Textteil und 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 Straßenbeleuchtungsmasten

Straßenbeleuchtungsmasten und deren Zuleitung werden im Abstand von 50 cm zur Dies ist vom Eigentümer gemäß BauGB öffentlichen Verkehrsfläche in den angrenzenden privaten Grundstücken versetzt. zu dulden.

## 4.4 Garagenzufahrt

Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage muß mindestens 5m betragen.

## 4.5 Dränagen- Grundwasserabsenkung

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

## 4.6 Regelungen zum Schutz des Bodens

### 4.6.1 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) abzuschleiben. 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.

### 4.6.2 Freiflächen

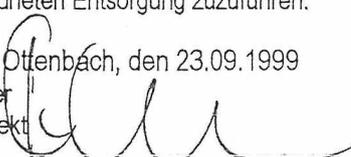
Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung max. 4 N/cm<sup>2</sup>) ausgeführt werden.

### 4.6.3 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



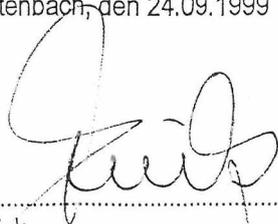
## **Bebauungsplan "Lerchen- und Zeisigweg 2".**

### **Ausfertigung**

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschuß des Gemeinderates der Gemeinde Ottenbach vom 23.09.1999 überein.

Rechtsverbindlichkeit gem. § 10 BauGB mit der Amtlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ottenbach, Nr. 44 am 04.11.1999.

Ottenbach, den 24.09.1999



Frick  
Bürgermeister



# Gemeinde Ottenbach Landkreis Göppingen

## Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan "Erweiterung Lerchen- und Zeisigweg"

### 1. Erfordernis der Planung

Die Eigentümergemeinschaft Schöllhammer ist an die Gemeinde herangetreten, für das Flst. 131, anschließend an den Bebauungsplan "Lerchen- und Zeisigweg", die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen.

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Es erfolgt eine Abrundung des Bebauungsplangebiets "Lerchen- und Zeisigweg". Die erforderlichen Erschließungsleitungen für Kanal und Wasser sind bereits vorhanden.

### 3. Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf 2 Wohnungen begrenzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht festgesetzt, es sind Höhenbegrenzungen festgesetzt. Diese Höhenbegrenzungen ermöglichen eine eingeschossige Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoß.

Für den Bereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Bereits im Teilgebiet "Lerchen- und Zeisigweg" zeigt sich, daß die im Bereich der öffentlichen Straße möglichen Stellplätze nicht ausreichend sind und eine Verlagerung in andere Ortsstraßen erfolgt.

Vorgesehen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau, bei dem nur auf ausgewiesenen öffentlichen Stellplätzen das Parken möglich ist. Bei der vorgesehenen ringförmigen Erschließung entfallen Stellplätze im öffentlichen Bereich vor allem im Kurvenbereich und in Bereichen an denen die Privatgrundstücke nur auf eine geringe Länge angrenzen. Aufgrund der unzureichenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, zeigt sich zudem, daß nahezu in jedem Haushalt 2 Fahrzeuge vorhanden sind.

### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 29.10.1998 ist der Planbereich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt im Außenbereich, er wird jedoch auf 2 Seiten von der vorhandenen Bebauung eingerahmt.

## 6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Der Planbereich wird begrenzt

im Norden: Flst. 128

im Osten: Flst. 130

im Süden: Flst. 132/12, 132/23 (Lerchenweg), 132/15, 132/16,  
132/24 (Zeisigweg), 132/18

im Westen: Flst. 109/1 (Mühleisenhofweg)

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine neu zu bauende 6 m breite Erschließungsstraße, die die bestehenden Straßen Lerchenweg und Zeisigweg miteinander verbindet.

Die Erschließungskosten betragen ca. 260.000 DM. Davon entfallen auf die Gemeinde 10 %.

### 7.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Eislinger Wasserversorgungsgruppe. Die Wasserleitung liegt bereits in der geplanten Straßentrasse. Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Neckarwerke Stuttgart AG.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt für die Grundstücke über den bereits in der geplanten Straßentrasse liegenden Abwasserkanal.

### 7.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Im Bereich des Bebauungsplans sind durch Pflanzgebotsflächen ausreichende Grünflächen eingeplant. Das Grundstück war bisher lediglich als Wiese ohne Baumbestand und Acker genutzt.

### 7.4. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Umlegungsverfahren notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen sonstige öffentliche Flächen bereitgestellt.

### 7.4. Finanzierung

Die Finanzierung der auf die Gemeinde entfallenden Kosten für Erschließung erfolgt im Haushaltsplan für das Jahr 1999.

Ottenbach, 21.07.1999



Frick  
Bürgermeister

# LEGENDE

<b>WA</b>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
m.b.H.	HOHENBESCHRÄNKUNG siehe Textteil		
25-35°	DACHNEIGUNG		
<b>PFG</b>	PFLANZGEBOT siehe Textteil		FUSSWEG
	PFLANZGEBOT VON BÄUMEN		
	BAUGRENZE		
	GEPLANTE GRENZEN		OFFENTLICHES GRÜN
SD/WD	DACHFORM Sattel/Walmdach		
	EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER		
			GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES

# VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß und öffentliche Bekanntmachung gemäß Bau GB § 2, Abs. 1  
am 06.05.1999

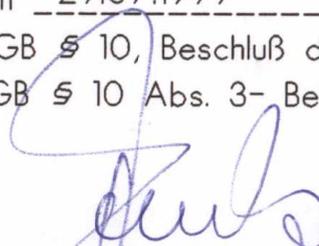
Beteiligung der Bürger gemäß Bau GB § 3, Abs. 1 vom 17.05.1999 bis 28.05.1999  
Öffentliche Auslegung gemäß Bau GB § 3, Abs. 2 vom 09.08.1999 bis 09.09.1999

Auslegung bekannt gemacht am 29.07.1999

Satzungsbeschluß gemäß Bau GB § 10, Beschluß des Gemeinderats vom 23.09.1999

Rechtsverbindlich gemäß Bau GB § 10 Abs. 3- Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde  
Nr.44 am 04.11.1999

Ausgefertigt: 24.09.1999

  
Bürgermeister



## GEMEINDE OTTENBACH

## BEBAUUNGSPLAN LERCHEN-ZEISIGWEG II

### ARCHITEKTURBÜRO



RUDOLF KÜBLER  
FREIER ARCHITEKT  
FASANENSTR. 4

73113 OTTENBACH

TEL 07165/9 12 12 0 FAX 07165/9 12 12 20

Gef: 03.04.1999

Geä:

Geä: 21.07.1999

Geä:

Geä:

Geä:

Geä:

Geä:

Geä:

Geä:

**M 1:500**

h/b = 420.0 / 594.0 (0.25m<sup>2</sup>)

Nemetschek 15