

Kreis: Göppingen

Gemeinde: Ottenbach      Gemarkung: Ottenbach

# BEBAUUNGSPLAN

## Neuhof - 1. Änderung

Lageplan und Textteil



Maßstab 1: 500

Höhenbezugssystem  
Neues System

Gefertigt

Donzdorf, den **12. Feb. 1987**

Verm.-u. Ing.-Büro

Thomas Straub

Dipl.-Ing. (FH)

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschuß vom 17.01.1978  
Öffentliche Bekanntmachung gemäß Beschluß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.1979  
Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB vom 15.10.1979 bis 16.11.1979  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.09.1988 bis 16.11.1988  
Auslegung bekannt gemacht am 02.09.1988  
Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB, Beschluß des Gemeinderates vom 08.03.1990  
Rechtsprüfung gemäß § 11 BauGB, Erlaß des Landratsamtes Göppingen vom 22.11.1991  
Rechtsverbindlich gemäß § 12 BauGB - Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der  
Gemeinde Ottenbach vom 12.12.1991

§ 2 Abs (1) BauGB

Ausgefertigt:  
Ottenbach, den 27.11.1991



*Frick*  
Frick  
Bürgermeister

**Bebauungsplan "Neuhof -2. Änderung"**  
**Änderung gemäß § 13 BauGB**

**Ausfertigung**

Der zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans  
(Deckblatt vom 08.03.1989) stimmt mit dem  
Satzungsbeschuß des Gemeinderats der  
Gemeinde Ottenbach vom 24.06.1993 überein.

Ottenbach, 25.06.1993

*Frick*  
Frick  
Bürgermeister



Die Änderung wurde rechtsverbindlich mit der  
amtlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt  
der Gemeinde Ottenbach am 01.07.1993.

# LEGENDE

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Allgemeine Angaben

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

### 2. Planungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs.(1) BauGB und Bau NVO)

- 2.1 Aft der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 Bau NVO)
- 2.1.1 Mischgebiet MI (§ 6 Bau NVO)
- 2.1.2 Gewerbegebiet GE (§ 8 Bau NVO)
- 2.1.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.(1) Nr.14 RÜB = bestehendes Regenüberlaufbecken. BauGB)
- 2.1.4 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.(3) Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.(4) und (5) Bau NVO zulässig.
- 2.1.5 Masse der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a Bau NVO)  
siehe Einschriebe im Lageplan
- 2.1.6 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 Bau NVO u. § 2 Abs.(5) LBO)  
als Höchstgrenze entsprechend den Einschrieben im Lageplan
- 2.2 Bauweise (§ 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB und § 22 Bau NVO)  
siehe Einschriebe im Lageplan
- 2.2.1 Abweichende Bauweise(§ 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs.(4) Bau NVO)  
Siehe Einschriebe im Lageplan.  
Bei der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend § 22 Abs.(2) errichtet, jedoch entfällt die Längenbeschränkung.
- 2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB)  
Firstrichtungen siehe Einzeichnungen im Lageplan.
- 2.4 Sichtfelder (§ 9 Abs.(1) Nr. 10 BauGB)  
sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Nutzung (z.B. Stellplätze) und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahn, bzw. Gehweg nicht überschreiten.
- 2.5 Pflanzgebot nfg (§ 9 Abs.(1) Nr.25 Buchstabe a BauGB)  
Innerhalb der Fläche entlang der K 1404 sind landschaftsbezogene Bäume und Sträucher als Blendschutz zwischen der K 1404 und der Neuhofstraße zu pflanzen und zu erhalten. Die Bepflanzung dient gleichzeitig als Begrünung und Abschluß des Baubereiches gegen Südwesten.

2.6 Pflanzbindung pfb (§ 9 Abs.(1)Nr.25 Buchstabe b BauGB)

Entlang der Krumm ist das Ufergehölz zu erhalten und der natürliche Nachwuchs zu belassen oder falls erforderlich nachzupflanzen (insbesondere nach notwendigen Rodungen).

2.7 Leitungsrechte, Geh- und Fahrrecht  
(§ 9 Abs.(1) Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten zugunsten des öffentlichen Abwasserkanales und der Wasserversorgung der Gemeinde Ottenbach belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Abstand von Achse Leitung je 1,50 m. Geh- und Fahrrecht für Flst. 1111.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

3.1 Erdaufschüttungen und Abgrabungen

(§ 73 Abs.(1) LBO i.V. mit § 52 Abs.(1) Nr. 17 LBO)

Erdaufschüttungen und Abgrabungen bis max.1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind zulässig.

3.2 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs.(1) Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für bestehende Freileitungsanschlüsse.

4. Hinweise

4.1 Insbesondere im Bereich der Grundstücke Flst.322/1 und 323/11 ist das Gewässer II. Ordnung - Krumm - im Mai 1978 über die Ufer getreten.

Schutzmaßnahmen hiergegen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im gesamten Planbereich im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu prüfen.

4.2 Bei der Festlegung der Höhenlage entsprechend 4.3 ist ein evtl. Rückstau bei Füllung des Regenüberlaufbeckens zu beachten.

4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.(2) BauGB und § 11 Abs.(2) LBO

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird vom Verbandsbauamt festgelegt.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

GE

Gewerbegebiet ( § 8 Bau NVO)

MI

Mischgebiet ( § 6 Bau NVO)

Flächen für die Abwasserbeseitigung  
( § 9 Abs.(1) Nr. 14 BauGB)

RuB

Regenüberlaufbecken

III

3 - geschößig als Höchstgrenze

II

2 - geschößig als Höchstgrenze

(GRZ) 0,8

Grundflächenzahl ( §§ 16 u. 19 Bau NVO)

(GFZ) 2,0

Geschoßflächenzahl ( §§ 16 u. 20 Bau NVO)



Stellung - Firstrichtung der baulichen Anlagen ( § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB)

g

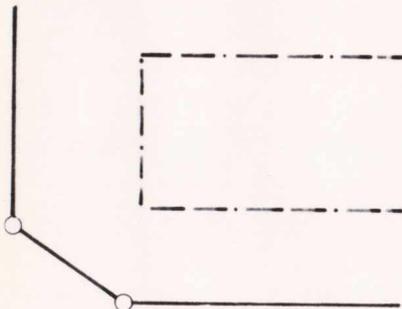
geschlossene Bauweise ( § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs.(3) Bau NVO)

o

offene Bauweise ( § 9 Abs.(1) Nr.2 BauGB und §22 Abs.(2) Bau NVO)

□

abweichende Bauweise ( § 9 Abs.(1) Nr.2 BauGB und § 22 Abs.(4) Bau NVO)



Baugrenze ( § 23 Abs.(3) Bau NVO)

überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze ( § 23 Abs.(3) Bau NVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB)

Verkehrsfläche ( § 9 Abs.(1) Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



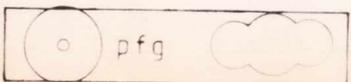
Fahrbahn mit Straßenachse



Gehweg oder Schrammbord



Straßenbegrenzungslinie

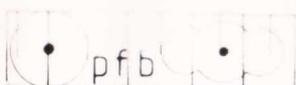


Flächen mit Pflanzgebot zur Erstellung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ( § 9 Abs. (1) Nr.25 Buchstabe a BauGB).



Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs.(1) Nr. 18 BauGB)



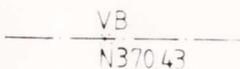
Flächen mit Pflanzbindung für vorhandene  
Bäume und Sträucher

( § 9 Abs.(1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB)  
Bachböschung



Sichtfeld von der Bebauung freizuhaltende  
Grundstücksfläche

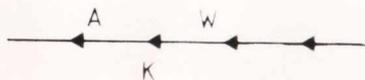
( § 9 Abs. (1) Nr. 10 BauGB)



Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. (2)  
BauGB und § 11 LBO)

Führung ober- und unterirdischer Versorgungs-  
anlagen und Hauptwasser- und Hauptabwasser-  
leitungen

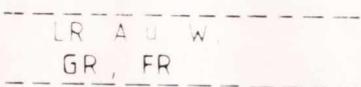
(§ 9 Abs.(1) Nr. 13 BauGB)



A = Abwasserleitung

W = Wasserleitung

K = Kabel



Leitungsrecht (§ 9 Abs.(1) Nr.21 BauGB)  
für Abwasserkanal und Wasserleitung,  
sowie Geh- und Fahrrecht.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(§ 9 Abs.(1) Nr. 1 BauGB)

(§ 16 Abs.(5) Bau NVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

(§ 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB)



Zufahrtsverbot (§ 9 Abs.(1) Nr. 11 BauGB)



Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs.(1) Nr. 11 BauGB)  
(Länge in Metern).

Versorgungsflächen (§ 9 Abs.(1) Nr. 12 BauGB)



Trafostation



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes (§ 9 Abs.(7) BauGB)

# B e g r ü n d u n g

## zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Neuhof"

### I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes " 1. Änderung Neuhof"

(vergl. § 9 Abs. 8 Satz 2 BBauG) Die im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe und hier vor allen Dingen die Firma bzw. Firmen Dieterle haben durch Erweiterungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren die alten Bebauungsplangrenzen bzw. Baulinien verschiedentlich überschritten. Einzelerlaubnisse im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurden hierzu erteilt. Mit der nun anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Neuhof" sollen diese bisherigen Überschreitungen eingefangen und zum anderen weitere Möglichkeiten der Ausdehnung und eine bessere Ordnung innerhalb des Baugebietes gewährleistet werden. Die Änderung bezieht sich nicht auf die im nördl. Bereich, sondern nach Norden abzweigende Stichstraße entlang der Krumm und die angrenzenden Grundstücke.

Bei dieser Bebauungsplanänderung ist auch der ursprünglich vorgesehene Gehweg, zumindest für den größeren Teil der Neuhofstraße entlang der Gewerbegrundstücke weggefallen. Dieser Gehweg ist nach Auffassung der Gemeinde und der Anlieger nicht erforderlich. Die Grundstücksfläche des aufgelassenen Gehweges wurde den angrenzenden Privatgrundstücken zugeschlagen. Im Bereich der Einmündung der Neuhofstraße in die Kreisstraße K 742 wurden die Forderungen des Straßenbauamtes bezüglich der Sichtfelder eingehalten. In Richtung Süden ist dies nur begrenzt möglich, da ein Wohnhaus von Voraufstellung des Bebauungsplanes stand.

### II. Kosten

(vergl. § 9 Abs. 8 Satz 4 BBauG)

Erschließungskosten für: Straßen, Gehwege, Entwässerung und Versorgung fallen keine zusätzlichen an. Diese Erschließungsmaßnahmen sind weitgehend erstellt, lediglich die Abrechnung für die Beiträge muß noch erfolgen.

Die Ausgaben sind in früheren Haushaltsjahren finanziert. Sofern noch Beiträge als Einnahmen einzustellen sind, wird dies im Haushaltsjahr 1988 erfolgen.

III: Bodenordnung für Umlegungsverfahren und Grenzregelungen sind nicht mehr erforderlich.

### IV. Zeitliche Verwirklichung des Bebauungsplanes

Hierzu wird ausgeführt, daß die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes seit längerer Zeit bebaut und auch erschlossen sind.

Wie schon eingangs gesagt, wird durch die Bebauungsplanänderung den vorhandenen Betrieben mehr Bewegungsspielraum eingeräumt.

### V. Rechtscharakter für diese Begründung.

Diese Begründung wird im Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt. Sie wird damit nicht rechtsverbindlich.

Ottensbach, den 8.10.1987

Frick  
Bürgermeister

