

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
  - 1.1 BAULICHE NUTZUNG:
    - 1.11 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1 - 15 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
    - 1.12 AUSNAHMEN:  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind zulässig
    - 1.13 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 - 21 BauNVO) :  
Siehe Einschrieb im Plan.
    - 1.14 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 18 BauNVO und § 2 LBO):  
Siehe Einschrieb im Plan.
    - 1.15 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 und 19 BauNVO) :  
Siehe Einschrieb im Plan.
    - 1.16 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO) :  
Siehe Einschrieb im Plan.
  - 1.2 BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) :  
Siehe Einschrieb im Plan.
  - 1.3 STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) :  
Siehe Einschrieb im Plan. Ausnahmen sind zulässig.
  - 1.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) :  
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.  
  
Entlang der östl. Plangrenze ist mit Garagen ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten, um eine geschlossene Randbepflanzung zu ermöglichen.

1.5 SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 16 BauGB,  
§ 73 Abs. 1 LBO) :

Die Sichtflächen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen und dergleichen nicht mehr als 0,80 m über Gehwegkante hinausragen.

1.6.1 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB) :

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Einlegung einer Abwasserdole.

1.6.2 Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke Esslingen zur Einlegung verschiedener Stromkabel.

1.7 HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB) :

Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Krumm angrenzen, wird empfohlen, Schutzmaßnahmen gegen Überschwemmungsgefahr vorzusehen (z.B. wasserdichte Wanne, Höherlegung, hochgezogene Lichtschächte).

1.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND PFLEGE DER LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die vorhandene Bepflanzung entlang der Krumm muß erhalten bleiben, der weitere Pflanzgebotsstreifen ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen (auch Obstbäume).

Entlang der östlichen Abgrenzung des Plangebiets zur freien Landschaft sind je Grundstück zwei mittelgroß wachsende Bäume wie z.B. Eberesche, Birke, Weißdorn o.ä. zu pflanzen unter Wahrung der Abstände nach dem Nachbarschaftsrecht.

Schwarze Dacheindeckungen sowie Eindeckungen aus Asbestzement-Wellplatten sind ausgeschlossen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO) :

(Örtliche Bauvorschriften)

2.1 DACHFORM (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO) :

Siehe Einschrieb im Plan.

2.2 DACHNEIGUNG (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) :

35 - 45° für Hauptgebäude, bei gestuftem Sattel- oder Pultdach auch 25°

0 - 10° für Garagen und andere Nutzgebäude

siehe Einschrieb im Plan.

Aufbauten auf Satteldächer mit weniger als 40° Neigung sind nicht zulässig.

2.3 HÖHENLAGE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS (§ 9 (1) u. (2) BauGB und § 15 und § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) :

2.31 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

Die Erdgeschossfussbodenhöhe wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch das Baurechtsamt festgesetzt unter Berücksichtigung der Straßen-, Kanal- und natürlichen Geländehöhe sowie der umgebenden Bebauung.

2.32 GEBÄUDEHÖHEN (§ 73 Abs. 1 LBO) :

Gemessen wird ab Erdgeschossfussbodenhöhe bis zum First, bei eingeschossiger Bebauung Maximalhöhe 7,75 m, bei zweigeschossiger Bauweise Maximalhöhe 10,00 m.

2.4 EINFRIEDIGUNGEN (§ 14 und § 73 Abs. 1 LBO) :

Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von höchstens 80 cm über Straßenachshöhe zulässig. Zäune gegenüber den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Knotengittergeflecht an Holzpfeilen mit einem Abstand von mind. 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

2.5 ZUFAHRTEN zu Stellplätzen und Garagen sind nicht mit Asphaltbelägen, sondern mit Pflaster- oder Rasensteinen herzustellen (§ 73 Abs. 1 LBO).

2.6 ANTENNEN für Rundfunk und Fernsehen (§ 73 Abs. 1 LBO) :

Aussenantennen sind unzulässig. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage wird ermöglicht.

2.7 NIEDERSPANNUNGS-FREILEITUNGEN sind im Plangebiet unzulässig.

2.8 BÖSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 15 und § 73 LBO (1) u. 6) :

Höhenunterschiede zwischen öffentlichen Flächen und den Anliegergrundstücken werden durch Böschungen überwunden. Notwendige Böschungen werden durch den Bauträger auf den Anliegergrundstücken hergestellt.

3. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

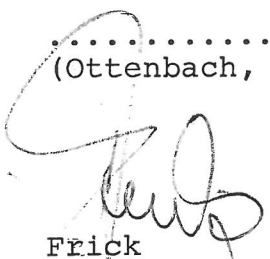
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende gesetzliche Festsetzungen werden mit Genehmigung des Bebauungsplanes aufgehoben, insbesondere der Bebauungsplan "Nördliche Strütäcker" vom 15.02.1980

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	..... 16.11.89 .....
Ortsübliche Bekanntmachung d. Aufstellungs- beschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	..... 25.01.90 .....
Auslegungsbeschluß	..... 29.03.90 .....
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	..... 05.04.90 .....
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von 23.04.90 .....
	bis 23:05:90 .....
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB, § 4 GemO)	..... 02.08.90 .....
Genehmigung (§ 11 BauGB)	..... 02.10.91 .....
Öffentliche Bekanntmachung d. Genehmigung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (§ 12 BauGB)	..... 17.10.91 .....

Ausgefertigt

.....  
(Ottenbach, den

  
Frick  
Bürgermeister

# Bebauungsplan

## Nördliche Strütäcker

### 2. Änderung -- Ergänzungen zum Textteil

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986, in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

zu 1.14

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 (7) u. (8) LBO):  
Werden nicht festgelegt, nur Höhenbeschränkung.

zu 1.16

Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)  
Wird nicht festgelegt.

zu 2.2

Dachneigung unverändert für Hauptgebäude.

15 - 45° für Garagen und andere Nutzgebäude.

Aufbauten auf Satteldächer mit weniger als 15° Neigung sind nicht zulässig.

zu 2.32

Gebäudehöhen (§ 73 LBO Abs. 1 Nr. 8)

Gemessen wird ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante Dachhaut.

mbH1: Traufhöhe 4.25 m  
Firsthöhe 8.50 m

mbH2: Traufhöhe 7.00 m  
Firsthöhe 11.25 m

neu  
2.33

Auffüllungen sind bis zu einem Meter zulässig. Auffüllungen im Uferbereich sind nicht gestattet.

zu 2.5

Zufahrten zu Garagen und Stellplatzbefestigungen sind wasserdurchlässig mit Pflaster- oder Rasensteinen herzustellen.

zu 2.6

Antennen für Rundfunk und Fernsehen.

Der Punkt entfällt ersatzlos.

zu 4.0 Hinweise

Durch Gründungsarbeiten darf eine ständige Grundwasserabsenkung nicht eintreten. Geschosse, die unterhalb der mittleren GW-Linie liegen, sind wasserdicht auszubilden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) .....16.11.1989.....  
Ortsübliche Bekanntgabe d. Aufstellungs-  
beschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) .....25.01.1990.....  
Auslegungsbeschuß .....29.03.1990.....  
Ortsübliche Bekanntmachung (§3 Abs. 2 BauGB) .....05.04.1990.....  
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) von 23.04.1990.....  
bis 23.05.1990.....  
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB, § 4 GemO) .....02.08.1990.....  
Genehmigung (§ 11 BauGB) *Rechtsprüfung* .....02.10.1991.....  
Öffentliche Bekanntmachung d. Genehmigung  
und damit Rechtsverbindlichkeit des  
Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) .....17.10.1991.....

Gef.: 20.3.1990 *Frick*

Ausgefertigt

02. AUG. 1990

.....  
(Ottenbach, den

*Frick*  
Frick  
Bürgermeister



**GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND  
EISLINGEN - OTTENBACH - SALACH**

Verbandsbauamt  
- Geschäftsstelle Salach -

Nr. Wo/wb  
(Bei Antwort angeben)

Gemeindeverwaltungsverband,  
Geschäftsstelle 7335 Salach, Postfach 1126

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Fernsprecher 071 620  
7058 -7057

7335 Salach  
20. September 1976

Betreff: Gemeinde Ottenbach  
-Bebauungsplan "Nördliche Strutäcker"-

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

Der Planbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan und auch im Änderungsentwurf als Wohngebiet ausgewiesen. Entlang der Strutgasse, teilweise auch im rückwärtigen Bereich, sind landwirtschaftliche Hofstellen und Wohngebäude vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung erreicht werden. Es ist vorgesehen die vorhandenen Straßen nach Seiten- und Höhenlage zu fixieren. Außerdem ist es notwendig, für das im Kanalisationsplan ausgewiesene Leitungssystem die erforderliche Trasse zu sichern. Das vorgesehene Pflanzgebot entlang der Krümmung soll einerseits den vorhandenen Bewuchs sichern, zum anderen eine gewisse Ergänzung der Grünzone in der Ortsmitte ermöglichen.

Das Plangebiet liegt im braunen Jura (Opalinuston). Erfahrungsgemäß ist bei der Gründung der Bauwerke nicht mit Schwierigkeiten zu rechnen. Eine Überprüfung des Baugrundes im Einzelfall nach Öffnung der Baugrube wird jedoch für erforderlich gehalten.





## B e g r ü n d u n g

zur Bebauungsplanänderung " Nördliche Strutäcker " II

---

**I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes:** " Um der Wohnraumnot auch in Ottenbach etwas wenigstens entgegenwirken zu können, soll auf verschiedenen Grundstücken eine großzügigere und verdichtete Bebauung möglich sein. Dies soll erfolgen durch

- a) Ausdehnung der vorhandenen Baufenster und
- b) Wegfall der bisher festgelegten Geschößzahlen.

Diese Geschößzahl wird durch Höhenfestlegungen (First- und Traufhöhe) ersetzt."

### **II. Sonstige besondere Festsetzungen**

Im Bereich der Erschließung Erlenweg sollen auch Mehrfamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen entstehen können.

### **III. Erschließungsmaßnahmen**

Die Erschließung der Grundstücke ist bereits vorhanden. Wasserkanal und Straße sind hergestellt. Die Versorgungskabel sind eingelegt.

### **IV. Kosten**

Zusätzliche Aufwendungen für die Erschließung sind aus hiesiger Sicht nicht notwendig.

### **V. Bodenordnung**

Die Bebaubarkeit der Grundstücke wurde durch die Baulandumlegung Nördliche Strutäcker möglich gemacht. Diese ist abgeschlossen und rechtskräftig.

### **VI. Zeitliche Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Die Erschließungsmaßnahmen sollen bis Ende April 1990 abgeschlossen sein. Darauf hingewiesen wird noch, daß im Bereich des Erlenweges zur Sicherung des öffentlichen Kanals zwei Leitungsrechte noch aufgenommen worden sind.

VII. **Rechtscharakter dieser Begründung**

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt. Sie hat damit keinen Rechtscharakter.

Ottenbach, den 29.03.1990



Friçk

Bürgermeister