

Kreis Göppingen

Gemeinde Ottenbach

Gemarkung Ottenbach

NORD

Bebauungsplan

„OTTENBACH WEST“

TEIL I

Lageplan und Textteil

GEFERTIGT: GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
Eislingen-Ottenbach-Salach
VERBANDSBAUAMT
Geschäftsstelle: 7335 SALACH
Hauptstraße 74 Tel. 071 62/7937

23.7.75

GEMEINDEOBERBAUAMTMANN

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
BEURKUNDET STAATL. VERMESSUNGSAMT GÖPPINGEN

Höhenbezugssystem

Altes System

GÖPPINGEN, DEN

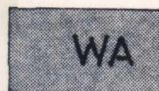
0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 500

REG. VERM. DIREKTOR

ZEICHENERKLÄRUNG

WOHNBAUFLÄCHEN



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

VERKEHRSFLÄCHEN

———— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
———— GFHWEG

- · - · - FAHRBAHN MIT STRASSENACHSE

————
———— DIE AUFTEILUNG DER VERKEHRSL. IST NICHT VERBINDL.

—□— KANALSCHACHT gepl.

--○-- HYDRANT gepl.

----- GRUNDSTÜCKSGRENZE gepl.

||||| BÖSCHUNG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL	BAUWEISE
GESCHOSSFL. ZAHL	
DACHNEIGUNG	

↓ 3.0
----- LEITUNGSRECHT
↑

■ ■ ■ ■ GELTUNGSBEREICH

× × × × ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. FESTSETZUNGEN

----- BAUGRENZE

MASS DER BAUL. NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCH.

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

⑤ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

○ OFFENE BAUWEISE

→ FIRSTRICHTUNG

SD 25-30° SATTELDACH 25-30°

FD FLACHDACH max 6°

EFH ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (TOLERANZ ± 20 cm)

Bebauungsplan "Ottenbach West" I. Teil
Gemeinde: O t t e n b a c h
Landkreis Göppingen

22
GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
Eislingen-Ottenbach-Salach
VERBANDSBAUAMT
Geschäftsstelle 7335 SALACH
Hauptstraße 71 Tel. 07161/1057

Genehmigtes
Flächennutzungsplan



Textliche Festsetzungen

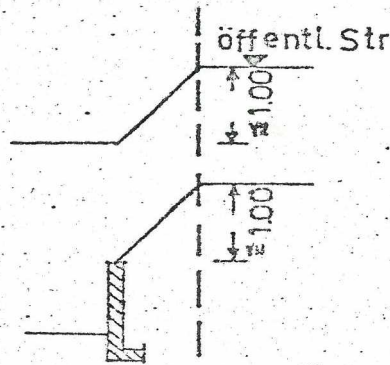
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)
 - 1.1 Baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung Siehe Einschrieb im Plan.
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung Siehe Einschrieb im Plan.
§§ 16 - 21 a BauNVO
 - 1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse Siehe Einschrieb im Plan.
§ 18 BauNVO und § 2 (7)
und (8) LBO
 - 1.1.3 Bauweise Siehe Einschrieb im Plan.
§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG und
§ 22 BauNVO
 - 1.1.3.1 Stellung der baulichen Anlagen Siehe Einschrieb im Plan.
§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG
Die Gebäuderichtungen sind
zwingend einzuhalten.
 - 1.2 Stellplätze und Garagen Vor den Garagen ist ein
§ 9 (1) Nr. 1 e BBauG Stauraum von mind. 5,0 m
zur öffentlichen Verkehrs-
fläche einzuhalten.
2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 111 LBO)
 - 2.1 Dachform Siehe Einschrieb im Plan.
§ 111 (1) Nr. 1 LBO
 - 2.2 Freileitungen Niederspannungsfreileitungen
§ 111 (1) Nr. 4 LBO sind unzulässig.
 - 2.3 Antennen: Auf jedem zusammenhängenden
Baukörper ist nur 1 Antenne
zulässig.
 - 2.4 Außenanlagen Einfriedigungen zu öffentlichen
§ 111 (1) Nr. 6 LBO Flächen hin - soweit gewünscht -
sind als lebende Hecken, ggfs.
in Verbindung mit zurückge-
setztem Draht- oder Holzzaun
auf höchstens 0,30 m hohem
Sockel zulässig. Gesamthöhe
höchstens 0,80 m. Betonpfosten
sind nicht zulässig.

2.5 Böschungen und Stützmauern
(§ 15 + 110 (1) 1 + 4 LBO)
(§ 14 + 61 Str.G. Bad.Württ.)

Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Flächen und den Anliegergrundstücken werden durch Böschungen überwunden. Notwendige Böschungen werden durch den Bau-träger auf den Anliegergrundstücken hergestellt.

Soweit Höhenunterschiede von mehr als 1,0 m zwischen öffentlichen Flächen und den Anliegergrundstücken an der Straßengrenze entstehen, können die Anlieger die Herstellung von Stützmauern verlangen. Sie werden in dem Bereich zwischen der Höhe der öffentl. Fläche und der Geländehöhe abzüglich 1 m durch den Bau-träger auf den Anliegergrundstücken aus Beton hergestellt und unterhalten.



4. Aufzuhebende Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende gesetzliche Festsetzungen werden mit Genehmigung des Bebauungsplans aufgehoben.

Verfahrensvermerke

Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt am ... 19. 6. 1975 ...

Als Entwurf ausgelegt gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom ... 15. 9. 1975 ...

bis ... 15. 10. 1975 / fe. au. Schlupf

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am ... 6. 11. 1975 ...

Genehmigt gem. § 11 BBauG mit Erlaß vom ... 2. 2. 1976 ...

Genehmigt und bekanntgemacht am ... 13. 2. 1976 ...

GEMEINDE
KREIS GÖPPING
HÖRBRUNNEN
Verfahrensvermerke
Merkmal am 6. 9. 75
Bürgermeister

Gemeinde OTTENBACH
Landkreis GÖPPINGEN

Begründung zum Bebauungsplan "OTTENBACH WEST"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Ottenbach stellt gemäß § 2 (1) BBauG für die Gemeindeerweiterung "Ottenbach West" einen Bebauungsplan auf.

2. Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Ottenbach besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser; dies ist dadurch begründet, daß die Gemeinde Ottenbach in den letzten 10 Jahren sehr wenig neues Bauland erschlossen hat. Außerdem ist der derzeitige Friedhof für die Gemeinde Ottenbach zu klein und muß dringend erweitert werden. Ein wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist deshalb die Erweiterung des Friedhofes.

Die Gemeinde Ottenbach ist in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen, und ein Gesamtentwicklungskonzept ist für den engeren Ortsbereich entwickelt. Der Bebauungsplan Ottenbach-West ist in diese Planung integriert.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Planentwurfs wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch die Hauptstraße zwischen Kreuzwiesenweg und Kirchbühlstraße;

im Süden durch den Kreuzwiesenweg;

im Westen durch den Bach Nr. 261 westlich der Stufenstraße und im Norden durch den Hohenstauftenweg und die Kirchbühlstraße.

4. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Ottenbach ist zusammen mit dem Gemeinde-Verwaltungsverband Eislingen / Ottenbach / Salach festgestellt und seit dem 04.02.1983 rechtskräftig.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Teilgebiet ist aufgestellt. Es handelt sich um den Bebauungsplan "Pfaffenäcker", rechtskräftig seit dem 21.05.1959. Die Festsetzungen dieses alten Bebauungsplanes werden durch den neuen Plan aufgehoben.

An den Erweiterungsteil des Friedhofes grenzen an die Grundstücke der Firma bzw. der Eheleute Otto und Hildgard Frey, neue Parz.Nr. 277/5 und 277/6. Auf diesen beiden Grundstücken soll an der Grenze zum Friedhofserweiterungsteil hin das Baugeschäft mit Lager und Garagengebäuden erweitert werden. Die Gemeinde ist in Abstimmung mit Gewerbeaufsichtsamt, Gesundheitsamt und Landratsamt der Auffassung, daß der bestehende Betrieb bestandsgeschützt und vom derzeitigen Nutzungsumfang her mit dem Charakter eines Mischgebietes noch vereinbar ist. Es ist ferner im Blick auf die Erweiterungsabsichten die günstigste Lösung für alle Beteiligten, wenn die geplanten Neubauten direkt an die Grundstücksgrenze zum Friedhof hin gerückt werden, damit kein Geländestreifen zwischen Friedhof und Bauhofgebäude entsteht, der dann zur Ablagerung von Abfallmaterialien genutzt wird.

Die Gemeinde wird einen 5 m breiten Streifen im Friedhofsbereich, wie vom Staatlichen Gesundheitsamt gefordert, bepflanzen.

6. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Die Flächen sind heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt oder Garten- und Obstbaumgrundstücke. Nur im nördlichen Bereich an der Kirchbühlstraße befindet sich der derzeitige Friedhof der Gemeinde. Entlang der Hauptstraße und dem Kreuzwiesenweg bis hin zur Sonnenhalde sind bereits bebaute Gebiete vorhanden.

7. Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an; die übrigen Umgebungsbereiche sind bebaut.

8. Künftige Nutzung

Das Baugebiet soll künftig freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser enthalten. Hinzu kommt die bereits erwähnte Friedhofserweiterung. Ein Großteil des Bebauungsplangebiets ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; die bereits bebauten Bereiche sind als Mischgebiet ausgewiesen. Über den normalen Katalog der Baunutzungsverordnung hinaus sind in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zusätzliche Nutzungen zugelassen.

9. Erschließung

Das gesamte Baugebiet soll über die Verlängerung der Stuißenstraße erschlossen werden. Damit wird das Baugebiet im Kreuzwiesenweg und der übrige Ortskern mit Verkehrsstraßen vernünftig erschlossen. Durch die Stuißenstraße werden die Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortskerns besser und weniger steil erschlossen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung wird über eine bereits seit Jahren verlegte Sammelleitung im Verlauf der Stuißenstraße durchgeführt.

Die Versorgung für Wasser, Elektrizität und Post ist über das gesamte Straßennetz unproblematisch lösbar.

11. Kosten für die Gemeinde

Durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen für die Gemeinde folgende Kosten:

Kanalisation	450.000 DM (netto)
Wasserversorgung	250.000 DM (netto)
Straßenbau	1.350.000 DM (brutto)
Straßenbeleuchtung	70.000 DM (brutto)
Begrünung	42.000 DM (brutto)

12. Planverwirklichung

Eine Bodenordnung muß im Bebauungsplangebiet durchgeführt werden. Aus dem Umlegungsgebiet wird der bereits bebaute Bereich entlang der Hauptstraße und zwischen Sonnenhalde und Kreuzwiesenweg ausgenommen. Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist eingeleitet und bereits fortgeschritten.

Ottenbach, den 11.10.1984

