

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 Hohenstauferweg 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 Stufenstraße erschlossen werden. Damit wird das Baugebiet im Kreuzwiesenweg und der übrige Ortskern mit Verkehrsstraßen vernünftig erschlossen. Durch die Stufenstraße 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 Stufenstraße 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

