

Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans 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 und unregelmässig (nicht in einer Reihe) anzuordnen.

PFG 4 - Kitzener Straße

Pro 8 m in Längsrichtung des Pflanzstreifens ist mindestens ein Baum zu setzen. Die Bäume sind in Reihe anzuordnen.

Baumarten z.B.:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer campestre (Feldahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus rubra (Eiche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuß)
Mindestgröße der Bäume: H.3x v.StU 18-20 cm.

2.9 Stellung der Gebäude, Dachform, Dachneigung.

(§ 9 Abs. 1 Zi.2 BauGB)

~~Die Hauptfirstrichtung ist angegeben.~~

~~Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn diese der Hauptfirstrichtung untergeordnet sind.~~

~~Dachform und Dachneigung: Siehe Einschriebe im Lageplan.~~

~~Garagen, Carports und Stellplätze sind in den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.~~

~~(Festlegungen zum Stauraum siehe P. 3.5.)~~

~~Geändert durch Deckblatt vom 26.10.1998~~

2.10 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.(2) BauGB).

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0.50 m über der Gehweg- bzw. Straßen hinterkante liegen.

2.11 Belastete Böden

(§ 9 Abs. (5) Nr. 3, BauGB)

Im Lageplan ist die betroffene Fläche dargestellt. Über die Auffüllung und die darin enthaltenen Stoffe wurde am 17.10.1995 ein Gutachten vom Ing.büro Trischler und Partner erstellt.

In diesem Gutachten sind auch die erforderlichen Maßnahmen bei einer Bebauung erläutert. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde Ottenbach eingesehen werden.

3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

3.1 Äussere Gestaltung

(§ 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO)

Die Gebäude sind in Form, Material und Farbgebung an und in die Umgebung einzupassen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Für Aussenflächen sind Farbtöne aus der Erdfarbenskala zu verwenden.

3.2 Höhenbeschränkungen

(§ 74 Abs. 1, Nr.1 LBO)

mbH 1: Max. Traufhöhe: 4.25 m Max. Firsthöhe: 8.00 m
--

mbH 2: Max. Traufhöhe: 5.25 m Max. Firsthöhe: 8.00 m
--

Maßgebend ist die Höhe von O.K. Erdgeschoss(Rohfußboden) bis O.K. Dachdeckung.
Die Traufhöhe wird an der Außenseite der Außenwand gemessen und muß über mind. der Hälfte der Trauflänge eingehalten sein.

3.3 Dachgestaltung

(74 Abs.(1) Nr. 1 LBO)

Es sind rote bis rot-braune Materialien zu verwenden.

3.31 Dachgauben

Dachaufbauten sind zulässig.

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

Die Einzellänge der Gauben darf 5 m nicht überschreiten. Die Summe der Gauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht übersteigen.

Der Abstand von den Giebelwänden 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 Oberkante Decke des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachfläche 2.50 m.

3.4 Stellplätze und Garagenzufahrten

(§ 74 Abs.1,Nr. 1, LBO)

Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

(z.B.Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster.)

3.5 Garagen/Carports

(§ 74, Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 2, Nr.5)

~~Für oberirdische Garagen sind Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 15-25° zulässig. Der Abstand (Stauraum) zur öffentlichen Verkehrsfläche muß bei Garagen mind. 5 m betragen.~~

~~Die Garagenzeile bzw. Carportzeile an der Wohnstraße "A" benötigt keinen Stauraum.
Geändert durch Deckblatt vom 26.10.1998~~

3.6 Einfriedigung

(§ 74, Abs. 1, Nr. 3)

- 3.61 Entlang der Strassengrenze sind lebende Einfriedigungen (Hecken, heimische Sträucher und Büsche) zulässig.
Entlang der Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Bei Grundstückszufahrten sowie öffentl. Straßen sind ausreichende Sichtwinkel einzuhalten.
In diesen Bereichen dürfen Hecken und Bepflanzungen max. 0.70 m hoch sein.
Sichtwinkel sind auch für Zufahrten auf Nachbargrundstücken zu beachten.
- 3.62 Zwischen Grundstücken sind ebenfalls nur lebende Einfriedigungen, wie oben aufgeführt, zulässig Innerhalb des Pflanzstreifen kann ein max. 80 cm hoher Holzzaun oder Drahtgeflecht angebracht werden. Der Abstand von der Grenze muß für den Zaun mind. 50 cm betragen.

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.71 Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,00 m Höhendifferenz zum natürlichen Gelände sind zulässig. Zum Nachbargrundstück sind Böschungen mit max. 30 Grad Neigung zulässig.
- 3.72 Auffüllungen sind nur zulässig mit Erdmaterial, das durch eine Baumaßnahme auf dem Grundstück anfällt.

3.8 Werbeanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO + § 74 Abs. 1, Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur in Form von unbeleuchteten Schildern bis zu einer Größe von 1 m² und nur bis zur Oberkante Fenster im EG zulässig. Grelle Farben sowie Leuchtfarben sind unzulässig.

4.0 HINWEISE

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan mit 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 25.7.1988, 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 angeregt, Dachwässer zu sammeln und für die Bewässerung des Gartens zu verwenden.

Das Überreich der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Es darf nicht über einen Sickerschacht direkt in den Untergrund versickern.

4.3 Dränagen-Grundwasserabsenkung

Dränagen sind nicht zulässig. Soll Grundwasser während der Bauzeit in das Kanalnetz eingeleitet werden, ist hierzu vorab die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung beim Landratsamt Göppingen zu beantragen. Spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens (Bezugsfertigkeit) ist die Einleitung zu beseitigen.

4.4 Pflanzgebote

Die Bepflanzungen sind bis zur Schlußabnahme der einzelnen Bauvorhaben herzustellen.

Aufgestellt: Ottenbach, den 30.10.1997 / 02.03.1998

Rudolf Kübler
Freier Architekt

