

BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE

OTTENBACH

„ Südlich der
Kitzener Strasse 〃



ARCHITEKTURBÜRO



RUDOLF KÜBLER
FREIER ARCHITEKT
FASANENSTR. 4

73113 OTTENBACH

TEL 07165/9 12 12-0 FAX 07165/9 12 12-20

Gef: 06.09.90

Geä: 03.03.98

Geä: 08.10.90

Geä:

Geä: 18.01.91

Geä:

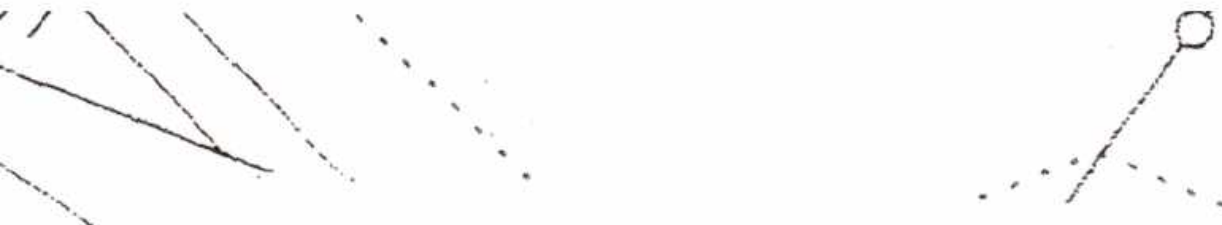
Geä: 23.10.92

Geä:

Geä: 25.07.96

Geä:

M 1:500



Bürgermeisteramt Ottenbach

Deckblatt zum
Bebauungsplan
„Südlich der Kitzener Straße“

Änderung im vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB

Ottenbach, den 11.11.2004

Alleides

Ottenbach, 18.11.2004

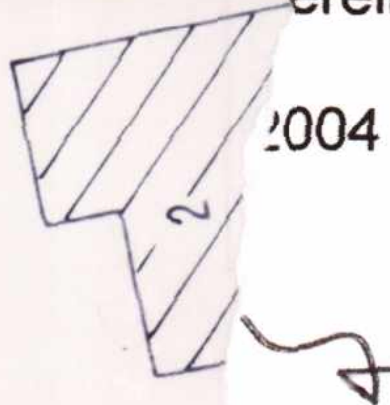
"nach der Kitzener Straße"
13 BauGB

Franz
Bürgermeister

Die Änderung wurde im Inhalt dieses Bebauungsplans
amtlichen Bekanntmachung vom 25.11.2004
Gemeinde Ottenbach

Entscheidungsbeschluss des
Gemeinde Ottenbach
Rats vom 25.11.2004

WIEDENBERG



... wurde rechtsverbindlich mit der
Entscheidung im Mitteilungsblatt der
Gemeinde Ottenbach am 25.11.2004.

TEXTTEIL
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
SÜDLICH DER KITZENER STRASSE

In Ergänzung des Lageplanes wird folgendes festgesetzt:

1. Allgemeine Angaben

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

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1-15 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4, Abs. 1, 2 BauNVO)

2.2 Anzahl der Wohnungen

(§ 9, Abs. 1, Zi. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus) sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21 a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

(§ 18 BauNVO und § 2 Abs.(5) LBO)

Keine Festsetzungen

2.5 Bauweise

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB und § 22 Abs.(2+4) BauNVO.)

Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

2.6 Nebenanlagen

im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedigungen sind entspr. Ziff. 3.6 der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

2.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.(1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Öffentliche Stellplätze können innerhalb der Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Die Wohnstraße "A" wird als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) ausgebaut. Verkehrsberuhigende Elemente sollen den Charakter als verkehrsberuhigter Bereich verdeutlichen

2.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. (1) Nr. 25 a + b, BauGB)

PFG 1 Uferbepflanzung Kitzbach

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

Im Lageplan dargestellt: Pflanzgebot (Erhaltungsgebot) entlang der Krumm. Die Uferbepflanzung muß erhalten und fachgerecht unterhalten werden.

PFG 2 Uferbepflanzung Krumm **

Für die Uferbepflanzung eignen sich folgende Pflanzenarten:

**** Im Schutzbereich der NWS-Leitungen sind diese Baumarten nicht zu verwenden.**

Acer campestre (Feldahorn)**
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)**
Alnus glutinosa (Schwarzerle)**
Alnus incana (Grauerle) **
Fraxinus excelsior (Esche)**
Salix fragilis (Bruchweide)**
Salix caprea (Salweide)**
Salix purpurea (Korbweide)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum (Gemeiner Schneeball)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen).

PFG 3 Ortsrand

Bepflanzung als Schutzpflanzung am neuen Ortsrand entspr. der flächenmäßigen Darstellung im Lageplan als dichtes Gehölz mit Sträuchern und Büschen sowie Laub- und Obstbäumen. Mindestgröße 1 x verpfl., 70/90 cm, 1 Stk./m².

Strauch und Buscharten z.B.:

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
Rosa rubrifolia (Rotblättrige Rose)
Sambucus (Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

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)
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

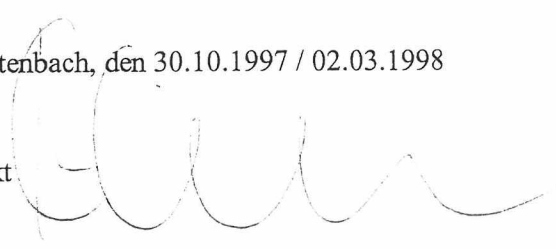
Dränagen sind nicht zulässig. Soll Grundwasser während der Bauzeit in das Kanalnetz eingeleitet werden, ist hierzu vorab die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung beim Landratsamt Göppingen zu beantragen. Spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens (Bezugsfertigkeit) ist die Einleitung zu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



**Bebauungsplan „Südlich der Kitzener Straße“
Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB
Deckblatt vom 26.10.1998 für den Textteil:**

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.

Untergeordnete Bauteile sind als Flachdach zulässig, sofern sie begrünt werden.

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

(Festlegung zum Stauraum siehe P. 3.5.).

3.5 Garagen/Carports


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

Für oberirdische Garagen sind Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 15-25° zulässig. **Flachdächer sind zulässig, sofern diese begrünt werden.**

Der Abstand (Stauraum) zur öffentlichen Verkehrsfläche muß bei Garagen mind. 5 m betragen.

Die Garagenzeile bzw. Carportzeile an der Wohnstraße "A" benötigt keinen Stauraum.

Ottenbach, 26.10.1998


Frick
Bürgermeister



Bebauungsplan "Südlich der Kitzener Straße"
1. Änderung gemäß § 13 BauGB

Ausfertigung

Der zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans (Deckblatt vom 26.10.1998) und die textlichen Festsetzungen (Deckblatt vom 26.10.1998) stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats der Gemeinde Ottenbach vom 04.02.1999 überein.

Ottenbach, 05.02.1999


Frick
Bürgermeister



11

Gemeinde Ottenbach Landkreis Göppingen

Begündung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan "Südlich der Kitzener Straße"

1. Erfordernis der Planung

Da Bedarf an Wohnbaugrundstücken besteht, hat der Gemeinderat am 06.09.1990 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohngebäuden geschaffen werden.

3. Inhalt der Planung

Geplant ist eine Häuserzeile entlang der Kitzener Straße von der Krumm bis zur östlichen Grenze des nördlich der Kitzener Straße gelegenen Bebauungsplan-gebiets "Wiedenberg III". Aufgelockert werden soll diese Zeilenbebauung durch die Bebauung um die Wohnstraße A auf dem Flst. 61/1.

Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Es ist eine eingeschossige Bebauung mit Höhenbegrenzung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Um kostengünstiges Bauen für Familien zu ermöglichen, wurde um die Wohnstraße A 5 Plätze gruppiert. Auf diesen Plätzen wird eine um 1 m höhere Traufhöhe zugelassen. Der Abstand zum Kitzbach ist trotz der in diesem Bereich größeren Bebauungstiefe mit ca. 20 m an der engsten Stelle immer noch wesentlich größer, als bei den östlich gelegenen Grundstücken.

Die Firsthöhe ist im gesamten Plangebiet gleich. Es soll eine höhenmäßige Abstufung gegenüber der bereits bestehenden Bebauung nördlich der Kitzener Straße vorgenommen werden. Im gesamten Plangebiet sind pro Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Zur freien Landschaft hin soll die Bebauung durch einen Grüngürtel abgegrenzt werden. Die Fläche zwischen der Häuserzeile und dem Kitzbach soll als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan soll gleichzeitig eine Straße zwischen Adlerstraße und Ringstraße vorgesehen werden.

Entlang der Kitzener Straße wird auf der Südseite ein Gehweg vorgesehen, der durch einen Grün-/Parkstreifen von der Kitzener Straße abgesetzt ist. Die Wohnstraße A soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

Im Bereich zwischen Krumm und Bebauung sind 6 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

In der Überarbeitung des Flächennutzungsplans, die als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird, ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes steht kurz vor dem

Abschluß. Der Bebauungsplan ist aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 1,5 ha, wobei lediglich eine Fläche von 0,7 ha als Wohnbaufläche überplant wird. 0,6 ha werden als öffentliches Grün ausgewiesen, 0,2 ha werden als öffentliche Verkehrsflächen benötigt.

Der Planbereich wird begrenzt:

im Norden: Flst. 61/3 (Kitzener Straße)

im Osten: Flst. 58 (Teilfläche)

im Süden: Flst. 60/1 (Kitzbach)

im Westen: Flst. 50/1 (Krumm)

6. Auswirkungen der Planung

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Kitzener Straße, die im Bebauungsplan "Nördlich der Kitzener Straße" planerisch festgelegt wurde, jedoch nur in dem Umfang ausgebaut wurde, der für die Erschließung der nördlichen Grundstücke erforderlich war. Für die Erschließung der südlichen Grundstücke ist der Gehweg entlang der Kitzener Straße mit Verkehrsgrün- bzw. Parkstreifen herzustellen, die Wohnstraße A, die als verkehrsberuhigte Straße hergestellt werden soll, sowie die Straße zwischen Kitzener Straße und Kitzbach als Verlängerung der geplanten Adlerstraße.

Die Kosten für diese Erschließungsanlagen werden nach der jeweiligen Satzung auf die Beteiligten umgelegt.

Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der bereits einseitig bebauten Straße vorhanden. Die Hausanschlußleitungen sind noch herzustellen. Die Kosten hierfür sind von den Beteiligten zu ersetzen.

Bodenordnung

Der Grundstücksbesitz ist weitgehend im Privatbesitz. Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens notwendig.









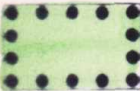
7. Finanzierung

Die Finanzierung der Kosten für die Erschließung ist über Haushaltsmittel zu sichern.

Ottenbach, 10.11.1997

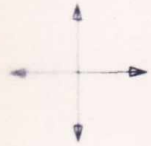

Friedl
Bürgermeister

LEGENDE

WA	Allgemeines Wohngebiet
mbH 1	Beschränkte Höhe mit Kennzahl
0,4	Grundflächenzahl
	Offene Bauweise Zulässig sind nur Einzel.- und Doppelhäuser Je Gebäude max. 2 Wohnungen
SD	Satteldach
WD	Walmdach
30-40°	Dachneigung
	Baugrenze
PFG	Pflanzgebot siehe Textteil
	öffentliche Grünfläche
	Pflanzgebot von Bäumen
	Pflanzgebot von Sträuchern
	Erhaltungsgebot von Bäumen
	Erhaltungsgebot von Sträuchern
	Begrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern



Zulässige Firstrichtung



wahlweise Firstrichtung



Fuss- / Radweg



öffentliches Grün/PFG 4



öffentlicher Spielplatz



Leitungsrecht



Nutzungsänderung



Fläche für Versorgungsanlagen: Abwasser

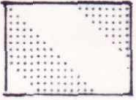


Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität



Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

(Gutachten vom 17.10.1995 Trischler und Partner - liegt bei der Gemeindeverwaltung Ottenbach auf).



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



öffentlicher Parkplatz / Stellplatz



Grundstückszufahrt

◇ — ◇ — ◇ — ◇ NWS-LEITUNG