

VERFAHRENSVERMERKE

aus (2) Bauauf angefordert

Kartographische Darstellung des Zustandes	Grundlage: Lageplan 1 : 500 vom Veranschaulicht mit Göttingen, ergänzt vom Ingenieurbüro Rundsödörfer.
Städtebauliche Planung und Darstellung	Arbeitsgemeinschaft Ingenieurbüro Dipl. Ing. J. Rundsödörfer Siedlungs- und Tiefbauplanungen und Dipl. Ing. E. Brückner, Dipl. Ing. G. Weber, Architekten  am 5.3.1969 <i>W. H. H. C.</i> (Unterschrift)
Aufstellungsbeschuß § 2 (1) BBauG Auslegungsbeschuß § 2 (6) BBauG Bekanntmachung der Auslegung Öffentliche Auslegung § 2 (6) BBauG Beschuß über Bedenken und Anregungen § 2 (6) BBauG Satzungsbeschuß § 10 BBauG	Bürgermeisteramt Ottenbach am 30.1.1969 am 10.4.1969 am 10.4.1970 vom 20.4. - bis 22.5.1970 am 16.7.1970 am 16.7.1970 (Unterschrift) <i>J. H. H.</i>
Genehmigung § 11 BBauG Erlaß der Genehmigungs-Behörde Nr.	am 22.9.1970 II 2-612.2 (Unterschrift) <i>J. H. H.</i>
Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung sowie Inkrafttreten § 12 BBauG Öffentliche Auslegung § 12 BBauG	Bürgermeisteramt Ottenbach am 9. Okt. 1970 vom 9. Okt. 1970 bis..... (Unterschrift) <i>J. H. H.</i>

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz vom 23.6.1960, die Baunutzungsverordnung (Neufassung vom 26.11.68), die Landesbauordnung vom 6.4.1964 sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Festsetzungen maßgebend, soweit sie nicht durch Zeichnung oder Schrift eingeschränkt sind.

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

Teilgebiet I und II:

Reines Wohngebiet

(§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Teilgebiet III:

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Die übrigen unter § 4 (3) genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen.

(§ 1 (4) BauNVO)

### 1.2 MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 17 BauNVO, vgl. auch Schemaschnitte)

Teilgebiet I und II: Zahl der Vollgeschosse  $Z = 2$  (maximal)

Grundflächenzahl GRZ = 0,25

Geschossflächenzahl GFZ = 0,6

Überschreitungen von  $Z$  und GRZ sind möglich unter den Bedingungen des Abschnittes 2.2 (§ 17 (5) BauNVO,

vgl. Ausnahmeregelung Schemaschnitt).

Teilgebiet III: Zahl der Vollgeschosse  $Z = 1$

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschossflächenzahl GFZ = 0,5

Im Rahmen einer koordinierten Überbauung des Teilgebietes kann die Zahl der Vollgeschosse ~~teilweise~~ 2 betragen

(§ 17 (5) BauNVO)

### 1.3 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Teilgebiet I und II: Offene Bauweise

Teilgebiet III: Besondere Bauweise; offen, jedoch zweiseitiger Grenzbau möglich.

### 1.4 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 1b,d,e BBauG)

Die Stellung ist durch den Plan und durch Festsetzung des Abschnittes 2.1 bestimmt. Garagen sind auf die seitliche Grenze zu bauen. Garagen müssen 5 m von der öffentlichen Fläche zurückgesetzt werden (zusätzlicher Stellplatz vor der Garage).

Die Höhenlage ist aus den Schemaschnitten ersichtlich:

Teilgebiet I: 2,5 - 3 m über Straße = OK Garagendecke.

Teilgebiet II: 0,2 - 1,5 m über Straße.

1.5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 1c BBauG)  
Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup>  
Doppelhäuser 400 m<sup>2</sup>  
Grenzbauhäuser des Teilgebietes III 250 m<sup>2</sup>.

1.6 VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 (1) 3 BBauG)  
Regelquerschnitt Straße "Im Widenberg":  
1,85 m Gehweg, 6 m Fahrbahn, 0,50 m Sicherheitsstreifen  
Regelquerschnitt Straße "G":  
2,25 m Gehweg, 3,75 m Grünstreifen,  
6,00 m Fahrbahn, 0,50 m Sicherheitsstreifen.  
Regelquerschnitt separater Fußweg:  
3,00 m Gehweg, 3,00 m Grünstreifen.

1.7 BEPFLANZUNG (§ 9 (1) 15 BBauG)  
Alle Flächen, die nicht überbaut sind oder als Weg, Hof  
und Stellplatz dienen, sind zu bepflanzen und gärtnerisch  
zu gestalten.

2. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 7,3 und 111 LBO)

~~1.1~~ GRENZ- UND GEBAUDEABSTÄNDE (§§ 7 und 3 LBO)  
Teilgebiet I und II:  
Seitlicher Grenzabstand im Süden mindestens 6 m, seitlicher  
Gebäudeabstand mindestens 9 m.  
Teilgebiet III:  
Kleinste Dimension von Gartenhöfen bei Grenzbauhäusern  
mindestens 6 m.

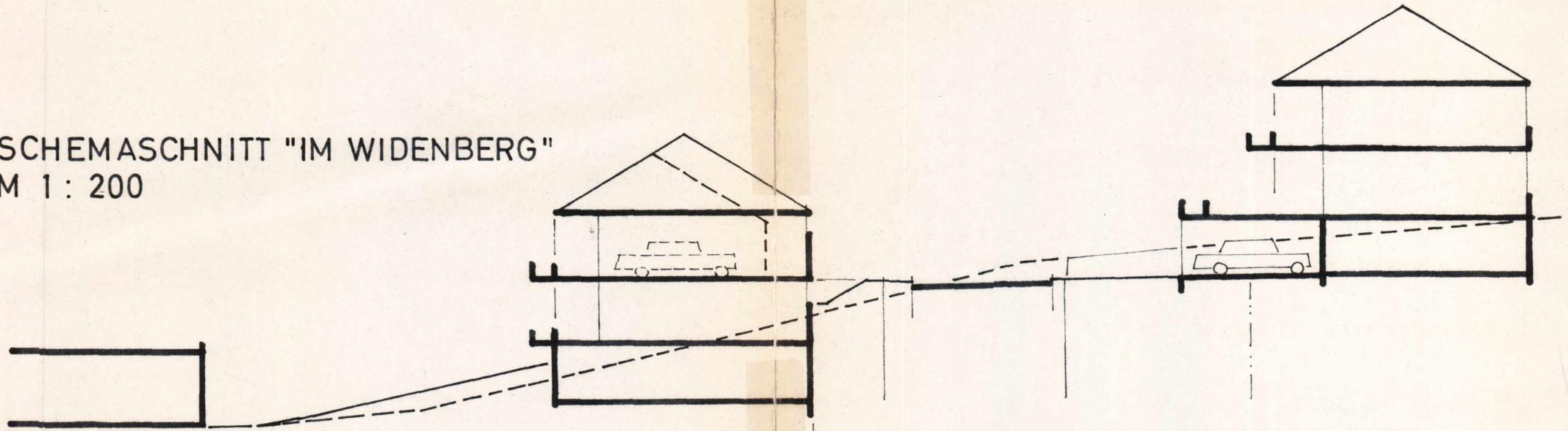
2.2 DACHFORMEN UND AUSSERE GESTALTUNG (§ 111 (1) 1 LBO)  
Teilgebiet I:  
Satteldach 27 - 30°, Firstrichtung nach Plan, dunkle Dach-  
deckung, Garagendächer flach als Terrasse oder bepflanzt.  
Teilgebiet II:  
Wie Teilgebiet I, jedoch Garagen in Hauptbaukörper einbe-  
zogen bei entsprechender Dachneigung.  
Ausnahme (vgl. Absatz 1.2 und Schemaschnitt):  
Anstelle der oben beschriebenen Bauform können Terrassen-  
häuser mit 3 Geschossen errichtet werden; bei entsprechender  
Bepflanzung der Terrassen kann die Grundflächenzahl über-  
schritten werden. Flachdach mit Kiesschüttung.  
Teilgebiet III:  
Flachdach mit Kiesschüttung, Traufhöhe max. 3,20 m.

2.3 AUSSENANLAGEN (§ 111 (1) 4 LBO)  
Einfriedigungen als Hecke, Holzzaun oder bergseitige  
Stützmauern max. 1 m hoch.

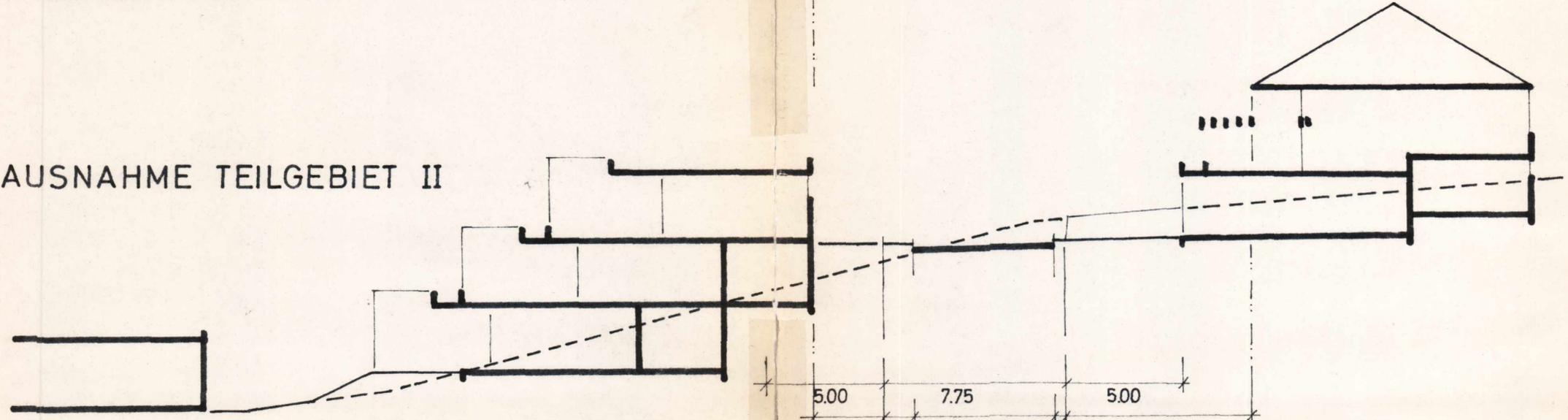
GEMEINDE OTTENBACH · KREIS GÖPPINGEN

BEBAUUNGSPLAN "WIDENBERG 1"

SCHEMASCHNITT "IM WIDENBERG"  
M 1 : 200



AUSNAHME TEILGEBIET II

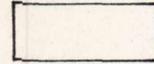


5.00 7.75 5.00  
3.00 1.25 6.00 0.50 8.00

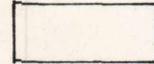
# PLANZEICHENERKLÄRUNG



Wohnbauflächen (§§ 3 und 4 BauNVO)



Fahrbahn (§ 9 (1) 3 BBauG)



Fußwege (§ 9 (1) 3 BBauG)



Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3 BBauG)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (5) BBauG)



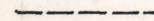
Begrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)



Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Parzellengrenzen (Vorschlag)

**I-III**

Teilgebiete

## Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Geschoßzahl (maximal)
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Begründung zum Bebauungsplan Nr. vom  
für das Baugebiet " Wiedenberg I "

---

## 1. Allgemeines

Die Nachbarschaft des hochindustrialisierten Filstales bedeutet für Ottenbach eine laufende Nachfrage nach Bauland - vorwiegend für Ein- oder Zweifamilienhäuser. Diese Tatsache ist eine Grundlage für den Flächennutzungsvorentwurf.

Aus bodenpolitischen Gründen bietet sich zunächst der östliche Ortsteil als Erwartungsland an. Die Gemeinde trug dieser Tendenz Rechnung und beschloß die Aufstellung von Bebauungsplänen. Zunächst wurde ein Vorentwurf für das Gesamtgebiet Wiedenberg (ca. 15 ha) angefertigt, (25.5.67), der unter dem Aspekt kleinerer Realisierungsabschnitte entworfen wurde.

Als erstes Teilgebiet soll nun eine ca. 1,8 ha große Fläche erschlossen werden, auf der schon verschiedene Bauvorhaben realisiert sind. Das Gebiet stellt die Verbindung zwischen den vorhandenen Brückenköpfen an der Strutzgasse bzw. Kitzener Straße her; gegen die bestehenden Baugebiete ist das neue Gebiet durch grünbegleitete Fußwege abgesetzt, die die Verbindung vom Ortskern zu den späteren Neubaugebieten herstellen sollen.

Das Gebiet Wiedenberg I gibt die Baumöglichkeit für 16 Einzelhäuser (davon 4 vorhanden) und 5 gebundene Häuser. Die topographische Situation - kurzer Südhang am Rande der Krümmung - wird unterstrichen durch Festlegung von eingeschossiger Bauweise unten und zweigeschossiger oben.

Um einen sauberen Übergang zu erhalten, muß beim bestehenden Bebauungsplan "Nördlich der Kitzener Straße" eine Baulinie und die Straßenführung geringfügig abgeändert werden. Dies soll im veränderten Verfahren entspr. § 13 BBauG durchgeführt werden.

## 2. Bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung des Planes

Für die Parzellen entlang der Straße "Im Wiedenberg" ist eine Bodenordnung - mit Ausnahme der Abgabe der Straßenflächen sowie einiger kleinerer Grenzkorrekturen - nicht notwendig (12 Einzelhäuser, davon 4 vorhanden).

Lediglich für die Grundstücke im Bereich der Straße G ist eine Bodenordnung notwendig, da ihr Zuschnitt für eine Bebauung ungeeignet ist. Es handelt sich um die Parzellen Nr. 60, 65, 66, 67, 70/3 und 84/2 sowie 84/9.

Wegen der geringen Flächengröße und des zu erwartenden Zeitaufwandes erscheint ein Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz wenig sinnvoll; angestrebt wird deshalb ein Tauschverfahren auf privater Basis.

3. Voraussichtliche Kosten für die Gemeinde

a. Straßen und Gehwege	DM 105 000,--
b. Kanal	DM 32 000,--
c. Wasserleitung	DM 3 000,--
d. Beleuchtung	DM 7 000,--
	<hr/>
Gesamt:	DM 147 000,-- =====

Sonstige Kosten für Vermarkung, Planung  
und Bauleitung DM 12 000,--



Ottenbach, den 22. Sept. 1967