

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz vom 23.6.1960, die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 26.11.60, gültig ab 1.1.1969 und 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 DAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

Teilgebiete 1 und 2 und 3

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

- (1) Reine Wohngebiete dienen ausschliesslich dem Wohnen
- (2) Zulässig sind Wohngebäude
- (3) Ausnahmsweise werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

Teilgebiet 3A

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen (§ 1 (4) BauNVO).

1.2 MASS DER DAULICHEN NUTZUNG (§ 17 BauNVO)

Teilgebiet 1

Zahl der Vollgeschosse II (I + I U)
(bergseitig 1 Geschoss, talseitig 2 Geschosse).
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,6

Teilgebiet 2

Zahl der Vollgeschosse II (bergseitig)
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,8

Teilgebiet 3 und 3A

Zahl der Vollgeschosse III (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 bzw 1,0

Sig W

1.4 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 16 d und e BBauG)

Die Lage der Gebäude ist durch Baustreifen im Plan und durch das Bauordnungsrecht bestimmt. Die Gebäudestellung ist parallel der Firstrichtung. Diese ist durch Richtungspfeile im Plan festgelegt.

Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Gehweghinterkante zurückgesetzt werden.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes wird von Fall zu Fall beim Bauantrag festgelegt entsprechend folgenden Festsetzungen:

Talseitig der Straße darf die fertige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses nicht höher als 0,55 m über der neuen Geländeoberfläche liegen. Der Geländeanschnitt des Hauses darf höchstens 0,55 m über Gehweghinterkante liegen.

Bergseitig der Straße darf die Oberkante des Fertigfußbodens talseitig des Hauses nicht höher als 0,25 m über Oberkante des neuangelegten Geländes liegen.

Aufschüttungen von mehr als 1,25 m Höhe sind nicht zugelassen.

~~1.5 NEBENANLAGEN~~

~~(§ 14 BauNVO)~~

gestrichen aufgrund 1. And. des Bebauungsplanes

~~Bauliche Nebenanlagen, außer Anlagen, die zur Versorgung und Entsorgung dieser Gebiete dienen, sind nicht zulässig.~~

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 3 BBauG)

Die Eintragungen im Plan sind verbindlich.

1.7 BEPFLANZUNG

(§ 9 (1) 15 BBauG)

Alle Flächen, die nicht überbaut sind, soweit sie nicht als Gehweg, Hoffläche oder Stellplatz befestigt sind, sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 7, 8 und 111 LBO)

2.1 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

(§§ 7 und 8 LBO)

Gebäude, die in stark geneigten Gelände bergseitig 1-geschossig und talseitig 2-geschossig vorgesehen sind, müssen bei Parallelstellung zur Grenze wenigstens 4,0 m und bei Schrägstellung zur Grenze bergseitig wenigstens 3,0 m und talseitig wenigstens 4,0 m Abstand von dieser haben.

Bei bergseitig 2-geschossig und talseitig 3-geschossiger Bebauung muss bei Parallelstellung zur Grenze 4,5 m, bei Schrägstellung entsprechend oben 3,0 m bzw. 4,5 m Abstand zur Grenze vorhanden sein.

2.2 GEBÄUDEHÖHE

(§ 111 (1) 1 LBO)

Teilgebiet 1

hochgelegenes Gelände

Bergseitig des Gebäudes gemessen, darf bei Hauptgebäuden die Höhe von Oberkante des neuangelegten Gebäudes bis Oberkante Traufgesims nicht mehr als 5,50 m betragen, bei freistehenden Garagen höchstens 2,60 m.

Teilgebiet 3

Wie Teilgebiet 1, jedoch bis OK Traufgesims nicht mehr als 6,30 m

Hausnummern eingetragen nach Vorschlag des Staatl. Vermess. Amts. Göppingen

2.3 DACHFORM UND ÄUSSERE GESTALTUNG — (§ 111 (1) 1 LBO)

Dachneigung entsprechend Planeintrag.

Die Dachdeckung bei geneigten Dächern ist aus dunklem Material herzustellen. Anriestöcke über 0,30 m und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Talseitig der Strasse müssen die Garagen in den Hauptbaukörper einbezogen werden, sie können jedoch Flachdach mit Kiesschüttung erhalten.

- 2.5 DACHAUFBAUTEN s. Deckblatt v. 25.03.93
 2.4 AUSSEANLAGEN (§ 111 (1) 4 LBO)

Einfriedigungen sind bergseitig mit Stützmauern mit max. 1,0 m Höhe zulässig. Sie sind zu öffentlichen Flächen hin als Hecken, ggfs. in Verbindung mit zurückgesetztem Draht- oder Holzzaun auf höchstens 0,30 m hohem Sockel zulässig - Gesamthöhe höchstens 1,0 m.

3. BAURECHTLICHE HINWEISE

- 3.1 Stellplätze sind entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen zum Garagenerlass nachzuweisen.
 3.2 Alle Leitungen im Planungsgebiet sind zu verkabeln.
 3.3 Müllbehälter sind optisch abgeschlossen unterzubringen.

Deckblatt

vom 25.03.1993

Ziffer 2.3 werden die Worte "und Dachaufbauten" gestrichen

Ziffer 2.5 Dachaufbauten sind unter Einhaltung folgender Richtlinien zulässig (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO):

Giebel und Dreieckgauben sind in der Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptdach anzugleichen. SchlepPGAuben sind nur in kleinteiliger Anordnung von mindestens 45° anzuwenden, bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind in der Regel keine Gauben möglich. Um Gauben trotzdem zu ermöglichen, können hier nur Kastengauben oder eventuell noch Giebelgauben denkbar sein. Um das Gaubenfenster als ein untergeordnetes Fenster zu erkennen, muß die Höhe deutlich unter der Höhe der Fenster in der aufgehenden Wand bleiben. Der Stand zum Ortgang soll mindestens 2,50 m betragen. Zwischen Einzelgauben sollte ein Abstand von mindestens 1,0 m vorhanden sein.



9 (5) BauG
 16 (4) BauVO
 3 BauVO

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

II (I+IU)

Zahl der Vollgeschosse (§ 13 BauVO)
 (bergseitig 1 Geschoss,
 Talseitig 2 Geschosse sichtbar)

I

Zahl der Vollgeschosse (§ 13 BauVO)
 1 Geschoss

III

Zahl der Vollgeschosse (§ 13 BauVO)
 3 Geschosse (höchst 3erze)

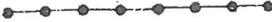
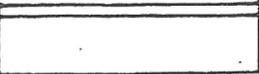
0.4
 (06)

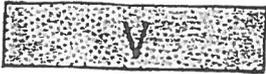
Geschossflächenzahl (§ 20 BauVO)

Bebauungsplan Wiedenberg II, Ottenbach



ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (5) BBauG)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 16 (4) BauNVO)
	Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
II (I+IU)	Zahl der Vollgeschosse (bergseitig 1 Geschoss, Talseitig 2 Geschosse sichtbar)	(§ 18 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse 1 Geschoss	(§ 18 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse 3 Geschosse (Höchstgrenze)	(§ 18 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl GRZ	(§ 19 BauNVO)
	Geschossflächenzahl GFZ	(§ 20 BauNVO)
	offene Bauweise	(§ 22 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 (3) BauNVO)
	Baulinie	(§ 22 (2) BauNVO)
	Neue Parzellengrenze	
	Öffentliche Verkehrsfläche Sicherheitsstreifen Fahrbahn	(§ 9 (1) 3 BBauG)
	Öffentlicher Gehweg	(§ 9 (1) 3 BBauG)



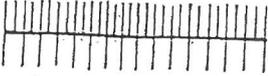
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

(§ 127 (2) 3 BauO)



Umformerstation

(§ 9 (1) 3 BauO)



Firstrichtung, Gebäudestellung



geplanter Abwasserkanal



Teilgebiet

NUTZUNGSCHABLONE

WR	II(I+IU)	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0	25°	Bauweise	Dachform - Neigung

Bebauungsplan "Wiedenbergr II-1. Änderung"

Ausfertigung



Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Ottenbach vom 24.6.1993 überein. Die Änderung wurde rechtsverbindlich mit der amtlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ottenbach am 01.07.1993.

Ottenbach, den 25.06.1993

Frick
Bürgermeister



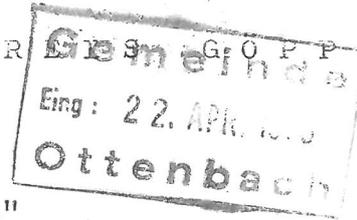
GEMEINDE OTTENBACH KREIS GÖPPINGEN
 BEBAUUNGSPLAN "WIDENBERG 2"

VERFAHRENSVERMERKE

Kartographische Darstellung des Zustandes	Vergrößerung der Flurkarte mit Vervollständigung durch Ingenieurbüro Hundsdörfer Parzellierung nach Vorschlag durch Staatl. Vermessungsamt Göppingen.
Städtebauliche Planung und Darstellung	Team Bauleitplanung Dipl.-Ing. Ulrich Hundsdörfer Verkehr - Tiefbau Dipl.-Ing. L. Brückner, Dipl.-Ing. G. Weber Freie Architekten 7000 Stuttgart 1, Honoldweg 5 A. am 9.4.1970 ged. 15.6.1970 (Unterschrift)
Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BBauG Auslegungsbeschluss § 2 (6) BBauG Bekanntmachung der Auslegung Öffentliche Auslegung § 2 (6) BBauG Beschluss über Bedenken und Anregungen § 2 (6) BBauG Satzungsbeschluss § 10 BBauG	Bürgermeisteramt Ottenbach am 16. 7. 1970 am 16. 7. 1970 am 31. 7. 1970 vom 10. 8. 1970 bis 14. 9. 1970 am 14. 10. 1970 am 14. 10. 1970 (Unterschrift)
Genehmigung § 11 BBauG Erlaß der Genehmigungsbehörde	am 30. 8. 1971 II-2-610.2 (Unterschrift)
Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung sowie Inkrafttreten § 12 BBauG Öffentliche Auslegung § 12 BBauG	Bürgermeisteramt Ottenbach am 17. 09. 1971 von bis (Unterschrift)

Handwritten notes on the left margin: 05, 02, 01





BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan "W I D E N B E R G 2"

I. ALLGEMEINES

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten der Gemeinde an einem für Wohnbebauung vorzüglich geeigneten Süd-Westhang mit einer schönen Aussicht auf die Berghänge der umliegenden Ausläufer der Kaiserberge.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 6,5 ha.

Im Flächennutzungsplanentwurf vom 14.10.1969 ist das Gebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

1. In der Gemeinde wurde seit Jahren kein größeres Wohngebiet bereitgestellt, daher bestehen eine größere Anzahl berechtigter Bauwünsche sowohl der Grundstücksbesitzer als auch von anderen Bürgern der Gemeinde und von Auswärtigen.
2. Es ist nötig, wie im Flächennutzungsplanentwurf vorgesehen, eine zweite Straße zu erstellen auf die im Bedarfsfall - Unfall oder Straßenarbeiten an der Ortsstraße - der Verkehr durch den Ort umgeleitet werden kann.

Im vorliegenden Plan wurde eine Bebauung festgelegt, die der topographischen und landschaftlichen Lage und den Wünschen der Bauwilligen weitgehend Rechnung trägt:

bergseitig 1-, talseitig 2-geschossig mit geneigtem Dach, in der Senke im Süden ist eine Hausgruppe mit Flachdach.

Die Erschließungsstraßen wurden so geführt, daß sie sich optimal, mit verhältnismäßig geringen Steigungen, in das Gelände einfügen.

An markanter Stelle wird eine Bebauung ermöglicht, die ein Anziehungspunkt der Naherholungsgemeinde werden kann, z.B. eine Ausflugsgaststätte eventuell mit Hotel.

II. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung notwendig. Diese wird inzwischen durchgeführt.

Die Parzellierung des Umlegungsplanes, die zum großen Teil vom Parzellierungsvorschlag im Vorentwurf der Planer abweicht, liegt dem Bebauungsplan zugrunde.

Es werden 77 Baugrundstücke geschaffen.

Gemeinde Ottenbach

Begründung zum Bebauungsplan

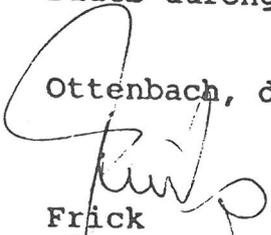
' Wiedenberg II - 1. Änderung'

im vereinfachten Verfahren
nach § 13 Abs. 1 BauGB

- 1.1. Die Änderung wird erforderlich, da im Bebauungsplan Dachaufbauten nicht zulässig sind. Um einen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen und damit die Schaffung von neuem Wohnraum, sollte diese bauordnungsrechtliche Festsetzung geändert werden.
2. Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen nicht zulässig. Da der Ausschluß von Nebenanlagen zu einer nicht beabsichtigten Härte führt, wird diese Festsetzung gestrichen.
 - 2.1. Bei Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen werden die Worte "und Dachaufbauten" gestrichen. Es wird eine neue Ziffer 2.5 eingefügt, die Dachaufbauten unter Einhaltung bestimmter Richtlinien zuläßt.
 2. Ziffer 1.5. der textlichen Festsetzungen wird gestrichen.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird.

Ottenbach, den 25. März 1993/ 07. Mai 1993


Frick
Bürgermeister