



Ergänzende Festsetzungen und Hinweise:

zum Textteil vom 04.06.2004, rechtskräftig seit dem 23.09.2004

1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO 1990

...

1.3 Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs.(1) Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt:

Im Bereich der Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Im Bereich der Doppelhäuser ist nur eine Wohneinheit pro Hausteil zulässig.

Für den Planbereich WA* wird für die Errichtung eines zusammenhängenden Einzelbaukörpers (Einzel- oder Doppelhaus) oder zwei freistehende Einzelbaukörper eine grundsätzliche Begrenzung auf maximal insgesamt zwei Wohneinheiten innerhalb des dargestellten Baufensters festgesetzt.

...

**** Fett und Kursiv dargestellte Textpassagen stellen Änderungen und Ergänzungen dar.***



2 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

...

2.1.1 Dachform / Dachneigung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Als Dachform ist nur Satteldach oder Pultdach zulässig.

Zulässige Dachneigung für Satteldächer s. Planeinschrieb.

Die zulässige Dachneigung für Pultdächer beträgt maximal 10°.

Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Für den Planbereich WA wird für die Dachform „Pultdach“ (PD) entsprechend der Darstellung im Deckblatt zum zeichnerischen Teil folgendes festgesetzt:*

Der eingezeichnete Pfeilverlauf markiert die vorgeschriebene Dachneigungsrichtung. In Pfeilrichtung verlaufend wird die maximale Firsthöhe (FH) bzw. Traufhöhe (TH) für „Pultdächer“ entsprechend Planeinschrieb bestimmt. Den maximalen Gebäudehochpunkt stellt die Firsthöhe (FH) dar (vgl. 2.1.4).

...

2.1.4 Höhenfestlegung / Traufhöhen (TH) § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Im Bebauungsplan werden die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die maximale Traufhöhe (TH) festgelegt.

(Siehe auch Ziffer 1.8.0 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

Die Traufhöhe bezeichnet das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und der Erdgeschossfußbodenhöhe.

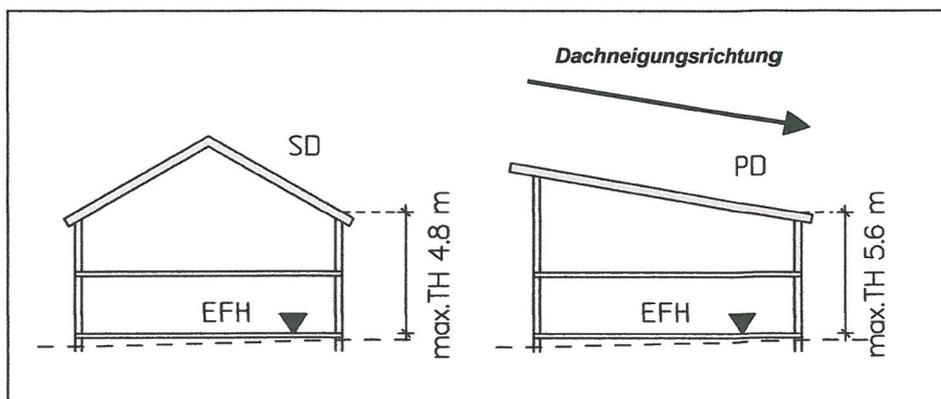
Für den Planbereich WA wird zusätzlich entsprechend der Darstellung im Deckblatt zum zeichnerischen Teil die maximale Firsthöhe (FH) für Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) entsprechend Planeinschrieb bestimmt. Den maximalen Gebäudehochpunkt stellt die Firsthöhe (FH) dar (vgl. 2.1.1).*



Erdgeschossfußbodenhöhe siehe Planeinschrieb.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Satteldächern 4,8 m, bei Pultdächern 5,6 m.

s. nachfolgende Skizze:



...

2.6 Stützmauern § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Stützmauern *entlang der öffentlichen Verkehrsflächen* sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,7m über dem bestehenden Gelände zulässig.

Die örtliche und höhenmäßige Lage von Stützmauern ist in den Bauunterlagen zeichnerisch darzustellen.

Bei höhenmäßigen Überschreitungen innerhalb der bebaubaren Flächen und insbesondere im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken kann in topographisch begründeten Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Baurechtsbehörde eine Befreiung erteilt werden.

Bei Überschreitungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die geplanten Höhenversätze und Höhenverläufe in Form von Schnittdarstellungen zeichnerisch darzustellen.



Das bestehende Gelände bezeichnet das Gelände nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen. Dieser Geländezustand **wurde** durch Geländeaufnahmen und Geländeschnitte der Ingenieurgesellschaft VTG Straub mbH dokumentiert.

2.7 Aufschüttungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen **entlang der öffentlichen Verkehrsflächen** sind nur bis maximal 0,7m, gemessen vom bestehenden Gelände, zulässig.

Die örtliche und höhenmäßige Lage von selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen ist in den Bauunterlagen zeichnerisch darzustellen.

Bei höhenmäßigen Überschreitungen innerhalb der bebaubaren Flächen und insbesondere im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken kann in topographisch begründeten Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Baurechtsbehörde eine Befreiung erteilt werden.

Bei Überschreitungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die geplanten Höhenversätze und Höhenverläufe in Form von Schnittdarstellungen zeichnerisch darzustellen.

Das bestehende Gelände bezeichnet das Gelände nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen. Dieser Geländezustand **wurde** durch Geländeaufnahmen und Geländeschnitte der Ingenieurgesellschaft VTG Straub mbH dokumentiert.

...

**** Fett und Kursiv dargestellte Textpassagen stellen Änderungen und Ergänzungen dar.***



3 Hinweise

...

3.6 Geologie

Geologischer Überblick Baugebiet Wiedenberg III, Ottenbach

Geologie:

Der Untergrund des Baugebiets wird großräumig von den Tonsteinen des Opalinuston (Brauner Jura α , al1) eingenommen. Er wird aus dunkelgrauen, plattigen Tonsteinen aufgebaut, die nach oben zunehmend aufgelockert sind und ein typisches Verwitterungsprofil zeigen. Er ist oberflächennah in einen Verwitterungslehm übergegangen.

Der Opalinuston bzw. sein Verwitterungslehm ist im Hangbereich von eiszeitlichen Braunjura-Fließerden unterschiedlicher Mächtigkeit überdeckt. Bei diesen Fließerden handelt es sich um feinsandige, z.T. schwach kiesige bis steinige Hanglehme.

Im Bereich des Wasserlaufes, der das Baugebiet in Ost-West-Richtung durchquert, sind ca. 2,5 - 3 m mächtige Auelehmablagerungen anzutreffen. Diese bestehen aus weichem, z.T. auch breiigem (!), silbergrauem Lehm mit organischen Anteilen, an der Basis sind erhebliche Holzeinlagerungen vorhanden.

Hydrogeologie:

Es ist nach niederschlagsreichen Witterungsverhältnissen verbreitet mit Sicker- und Schichtwasserzutritten zu rechnen, die bereichsweise bis wenige Dezimeter unter Gelände ansteigen können.

Es handelt sich überwiegend um einen relativ geringen Wasserandrang. Es kann davon ausgegangen werden, dass das in Baugruben anfallende Wasser in Pumpensämpfen gefasst und abgepumpt werden kann.



Falls Untergeschosse von Gebäuden mit Drainage ausgeführt werden, wird nur in niederschlagsreichen Perioden das Sicker- bzw. Schichtwasser abgesenkt.

Eine dauerhafte bzw. schädliche Grundwasserabsenkung ist nicht zu befürchten.

Bautechnische Folgerungen:

Aufgrund des Sickerwasserandrangs und des stauenden Untergrundes wird generell die wasserdichte Ausbildung der Untergeschosse als 'Weiße Wanne' empfohlen.

Für die Gebäudegründung wurden unterschiedliche Verhältnisse angetroffen: Eine Gründung mittels biegesteifer Bodenplatte wird insbesondere im östlichen Bereich (RS2, RS3) und südwestlichen Bereich (RS13, RS11) empfohlen.

Im Bereich des *ehemaligen* Wasserlaufes liegen schwierige *geologische* Verhältnisse vor. Der Lastabtrag muss hier in die Tonsteinschichten unterhalb des Auelehms geführt werden.

Im Bereich dieses Tälchens ist mit Tiefergründungen zu rechnen. Insbesondere für die Flurstücke 87/10, 87/11 und 87/12 ist in Folge der anzutreffenden örtlichen geologischen Verhältnissen und der geplanten Höhenlage der Gebäude von einem erhöhten Gründungsaufwand im Bereich der Untergeschosse auszugehen.

Dies kann *beispielsweise* mittels Fundamentplomben, tiefgeführten Fundamentstreifen oder evtl. auch mit einem Bodenaustausch erfolgen.

Eine gesonderte grundstücksbezogene Überprüfung der geologischen Verhältnisse wird empfohlen.



Größere Aufschüttungen im Hangbereich sind zu vermeiden, insbesondere im steileren nordöstlichen Bereich des Baugebiets. Aufgrund evtl. Rutschgefährdung ist eine Verzahnung mit dem tragfähigen Untergrund erforderlich.

Ein geologisches Übersichtsgutachten über die Baugrundverhältnisse im Bebauungsgebiet wurde von der VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH mit Datum vom 10.01.2003 angefertigt.

...

Der Textteil vom 04.06.2004, rechtskräftig seit dem 23.09.2004, behält, ausgenommen der im Rahmen dieser Deckblattänderung vorgenommenen Ergänzungen, seine Gültigkeit! Die dargestellten Ergänzungen sind mit Datum ihrer Rechtskräftigkeit Bestandteil der Satzung und ersetzen die entsprechenden seither gültigen Festsetzungen und Hinweise.

**** Fett und Kursiv dargestellte Textpassagen stellen Änderungen und Ergänzungen dar.***

Rechtskräftig mit Bekanntmachung
im Mitteilungsblatt Nr. 47 am 24.11.2011

ausgefertigt:
Ottenbach, 18.11.2011



**Gemeinde
Ottenbach**

Franz, Bürgermeister



Gemeinde Ottenbach

Bebauungsplan "Wiedenberg III" Änderung im vereinfachten Verfahren

Begründung

Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht im Änderungsbereich folgende Erdgeschossfußbodenhöhen vor:

Flst. 87/10 (380.5), 87/11 (380.9) und 87/12 (381.5)

Gegenüber den angrenzenden Grundstücken ergibt sich eine Höhendifferenz von 1,20 m bis 2,50 m. Die Grundstücke liegen gegenüber den angrenzenden Grundstücken in einer Mulde. Den Eigentümern soll die Möglichkeit eingeräumt werden, durch eine Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe die Höhendifferenz auszugleichen. Gleichzeitig soll für die Grundstücke 87/11 und 87/12 die überbaubare Fläche verändert werden, ohne dass dadurch eine höhere Ausnutzung des Grundstücks erfolgen kann.

Die Höhe der Aufschüttungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bleibt bei 0,70 m. Gegenüber Privatgrundstücken entscheidet die Baurechtsbehörde über die Angleichung der Geländehöhen.

Ziele und Zwecke der Planänderung

Durch die Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe soll die Grundstückssituation gegenüber den Nachbargrundstücken verbessert werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe soll wie folgt verändert werden:

- bei Flst. 87/10 von 380.50 auf neu 381.20 (+0.70),
- bei Flst. 87/11 von 380.90 auf neu 381.60 (+0.70)
- bei Flst. 87/12 von 381.50 auf neu 381.60 (+0.10).

Gleichzeitig wird die zulässige Dachneigung von bisher 38° auf 34° reduziert, so dass sich durch die Anhebung der EFH bei einem Satteldach die Firsthöhe nur geringfügig erhöht. Zur Regelung der Höhenentwicklung wird bei den Flst. 87/11 und 87/12 eine maximale Firsthöhe ab Erdgeschossfußbodenhöhe mit 8,90 m bei Pultdach und mit 7,7 m bei Satteldach festgesetzt.

Bei Bau eines Pultdachs wird die Richtung der Dachneigung in Richtung Norden festgelegt.

Auf den Grundstücken Flst. 87/11 und 87/12 wird mit der Zusammenlegung von überbaubaren Flächen die Grundflächenzahl reduziert auf 0,3.

Damit ändert sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Die Größe des Baufensters auf Flst. 87/11 und 87/12 wird mit 20 m x 13 m festgesetzt. Innerhalb des Baufensters können maximal insgesamt 2 Wohneinheiten erstellt werden, unabhängig davon, ob ein Einzelhaus, Doppelhaus oder zwei Einzelhäuser gebaut werden.

Im Bereich der Planänderung soll die Geländehöhe an die Nachbargrundstücke angeglichen werden können. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Höhe der Aufschüttungen bei 0,70 m belassen.

Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Diese werden nicht berührt, weil

- sich die Art und das Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit nicht verändert.
- durch die vorgesehenen Änderungen die der Planung zugrunde liegende Konzeption nicht geändert wird.

Ottenbach, 30.06.2011/08.08.2011

Franz
Bürgermeister

