



Kreis: Göppingen
Gemeinde: Ottenbach
Gemarkung: Ottenbach

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Wiedenberg III - 2. Bauabschnitt“

- BEGRÜNDUNG -

Entwurf:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub
Ingenieurgesellschaft mbH

Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf

Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23

Email. info@vtg-straub.de

VTG Projekt Nr. 10-232

Aufgestellt:

Donzdorf, den 19.07.2012

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Anlass für die Planaufstellung	3
2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets.....	3
3 Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
4 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
4.1 Rechtsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs	5
4.2 Rechtsverhältnisse außerhalb des Geltungsbereichs	5
5 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	6
6 Städtebauliches Konzept.....	6
7 Planinhalt und Festsetzungen.....	8
7.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2 Verkehr	8
7.3 Grünordnung.....	8
7.4 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften	9
7.5 Begründung der Planungsrechtlichen Vorschriften	9
7.6 Begründung der Bauordnungsrechtlichen (örtlichen) Bauvorschriften.....	15
8 Maßnahmen zur Verwirklichung	21
8.1 Erschließung.....	21
8.2 Ver- und Entsorgung.....	21
8.2.1 Wasserversorgung.....	21
8.2.2 Stromversorgung	21
8.2.3 Gasversorgung	21
8.2.4 Telekommunikation.....	21
8.2.5 Entwässerung	21
8.3 Umweltbericht / Ausgleichsmaßnahmen	21
9 Flächenbilanz	22

1 Anlass für die Planaufstellung

Die Nachfrage nach Bauplätzen im Gemeindegebiet von Ottenbach war in den zurückliegenden Monaten groß. Im Neubaugebiet-Bestand der Gemeinde befinden sich derzeit keine verkäuflichen Bauplätze in öffentlicher Hand mehr. Die Bebauung der verkauften Plätze schreitet zügig voran. Eine weitere Nachfrage nach Bauland ist entsprechend zu verzeichnen. In diesem Sinne ist die Gemeinde bestrebt ein neues Baugebiet in attraktiver Ortsrandlage zu entwickeln. Das angestrebte Bebauungsverfahren fußt auf einer im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächenwidmung.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich „Wiedenberg III“ und „Wiedenberg-Amselweg“.

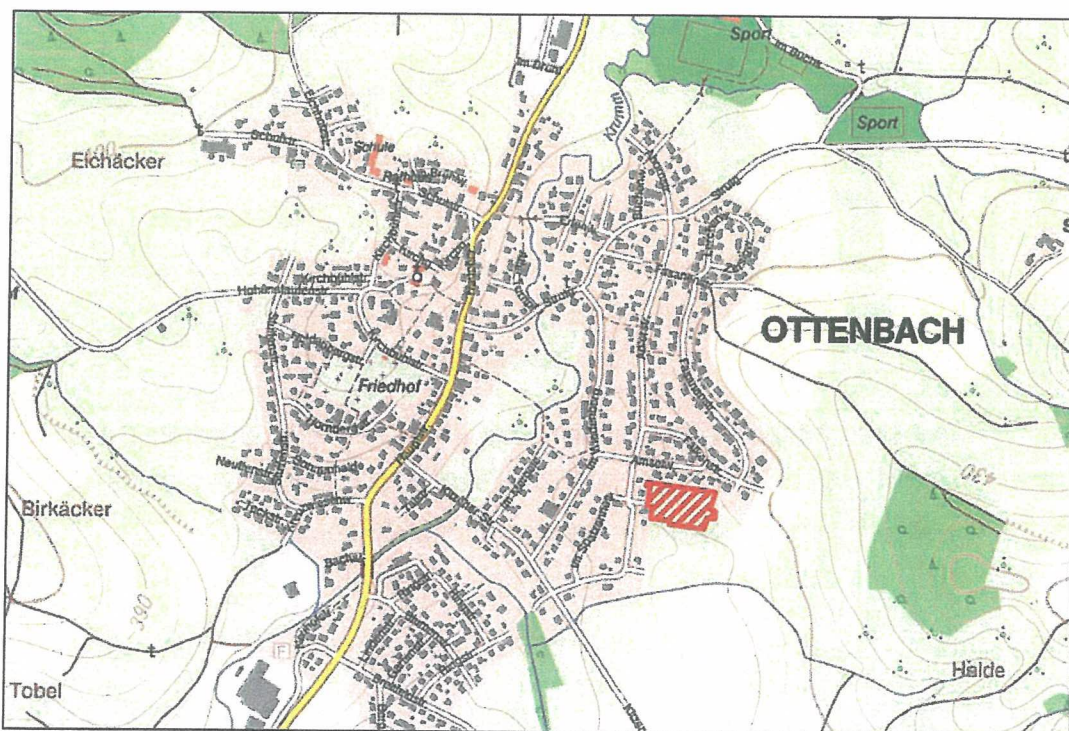


Abbildung 1: Lageplan Gebietsabgrenzung, ohne Maßstabsangabe, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Baden-Württemberg

Die künftigen Baugebietsflächen sind bisher überwiegend landwirtschaftlich als Wiesen oder Streuobstwiesen genutzt. Im Süden und Osten wird das Gebiet weiterhin von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Das geplante Baugebiet ist in Ost-West-Richtung flach mit einer durchschnittlichen Neigung von rund 7% geneigt. Die Höhenlage bewegt sich zwischen 386 m ü.NN und 396 m ü.NN. Der maximale Höhenunterschied beträgt somit rund 10 m.

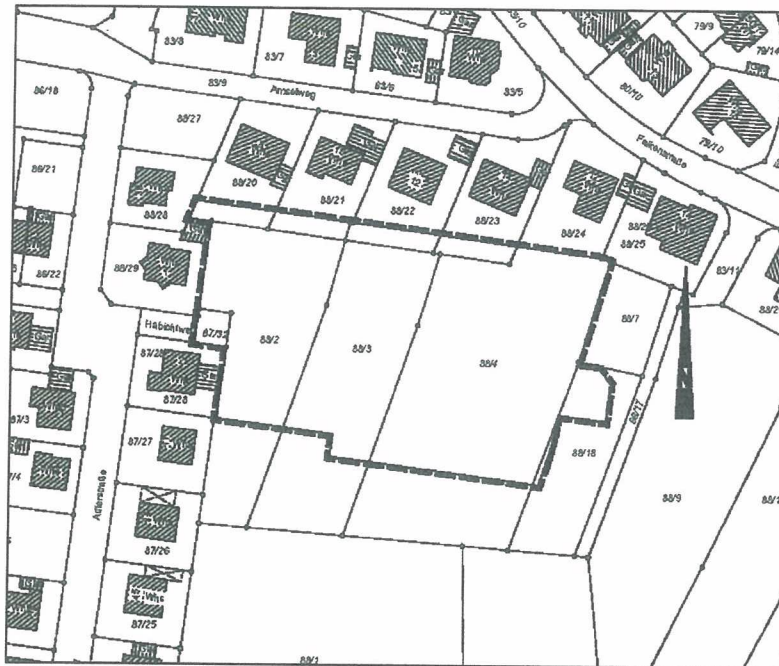


Abbildung 2: Lageplan Gebietsabgrenzung, Maßstab: M 1:2.000,
Grundlage: Kataster Stand 13.09.2010

Das Bebauungsplangebiet umfasst das Flurstück 87/32 in seiner Gänze, sowie die Flurstücke 88/2, 88/3, 88/4, 88/18, 88/20, 88/21, 88/22 und 88/23 in Teilen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan.

3 Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan vom 22.06.2009, rechtskräftig seit dem 12.11.2010, gehört die Gemeinde Ottenbach zum Mittelbereich Göppingen, wo sie dem Nahbereich Eislingen/Fils zuzurechnen ist. Die Gemeinde wird laut Regionalplan der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet. In der Darstellung des Regionalplanes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an die bereits bestehenden und zeichnerisch dargestellten Wohnbauflächen der Gemeinde. Für den Planbereich sind im Regionalplan keine weiteren Eintragungen oder einer Bebauung entgegenstehenden Festsetzungen zu verzeichnen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Eislingen-Ottenbach-Salach“ ist der betreffende, zur Überbauung vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und bedarf keiner Genehmigung durch das Landratsamt.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Rechtsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs

Für den überwiegenden Teil des Gebiets liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Lediglich das Flurstück 87/32, Teil der Verkehrsfläche des Wohngebiets „Wiedenberg III“, ist bereits mit Planungsrecht belegt und wird an den geänderten Grundstückszuschnitt im Geltungsbereich angepasst.

4.2 Rechtsverhältnisse außerhalb des Geltungsbereichs

Im Norden und Westen des Plangebiets grenzen die qualifizierten Bebauungspläne "Wiedenberg-Amselweg" und "Wiedenberg III" als allgemeine Wohngebiete (WA) an. Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an unbeplante landwirtschaftliche Flächen.

5 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Gemeinde Ottenbach mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebliches Ziel der Gemeinde Ottenbach ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standortes,
- die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Schaffung gesunder und attraktiver Wohnverhältnisse,
- die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Schaffung und Erhalt von Natur- und Landschaftselementen im Plangebiet und deren Integration in das Gesamtkonzept.

Da die vorhandenen Bauplätze der jüngeren Baugebiete größtenteils bebaut sind und eine Mobilisierung innerörtlicher Bauflächen sich grundsätzlich als langwierig und bisweilen schwierig erweist, ist die Gemeinde Ottenbach im Begriff aktuell zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs ein weiteres Baugebiet in Ortsrandlage zu erschließen.

Grundsätzlich ist die Gemeinde Ottenbach aber durchaus bestrebt dem Postulat des Vorrangs der Innenentwicklung gerecht zu werden, wie verschiedene Maßnahmen der jüngeren Vergangenheit zeigen. Insbesondere die konsequente Nutzung innerörtlicher Potenziale und die damit verbundene Aufwertung des Ortskerns wird momentan realisiert.

Aktuell werden im Innenbereich mit dem Rathausneubau und dem Bau von barrierefreien Wohnungen Brachflächen überbaut und innerörtliche Potenziale, insbesondere auch für verdichtetes Wohnen genutzt.

6 Städtebauliches Konzept

Mit der dargestellten Planung soll ein neues Baugebiet in attraktiver Ortsrandlage im Anschluss an bereits bestehende Wohnerschließungen entwickelt werden. Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet mit überwiegender Einzel- oder Doppelhausbebauung entwickelt werden.

Im Rahmen der Neuerschließung sollen 7 bis 9 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 315 m² (mgl. Doppelhausgrundstücksteil) und 635 m² geschaffen werden.

Die Ausrichtung der einzelnen Gebäude kann in südlicher Richtung, um eine günstige Stellung für solarenergetische Maßnahmen zu erhalten, erfolgen.

In Folge der direkten Nähe und des direkten Anschlusses an das bestehende Baugebiet „Wiedenberg III“ soll planerisch eine größtenteils einheitliche und gleichartige Gestaltung mit dem angrenzenden, bereits erschlossenen, Gebiet erreicht werden. Eine spätere Erweiterung, bzw. ein endgültiger Abschluss des Ortsrandes im Bereich „Wiedenberg“ ist planerisch jederzeit möglich.

Die verkehrliche Erschließung soll im westlichen Teil des Gebiets über den bereits bestehenden Abzweig des Wohnwegs „Habichtweg“, zumindest im Rahmen dieses Bauabschnitts, als Stichstraße erfolgen.

In bestehende Wegverbindungen für die Landwirtschaft und die Naherholung wird nicht eingegriffen.

Eine intensive die Straßen begleitende Begrünung mittels Laubbäumen und Hecken soll zur Gestaltung des Straßenraums und zur Durchgrünung des Gebiets beitragen.

7 Planinhalt und Festsetzungen

7.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Gebiet soll in seiner Gänze als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden, Nutzungsausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht vorgesehen. Für das Gebiet wird eine Beschränkung der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Ausnutzung soll auf 0,35 bzw. 0,4 begrenzt werden. Weiterhin sollen die absoluten Gebäudehöhen entsprechend begrenzt werden. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzung liegt im Einklang der Erschließungsplanung über dem Planungsgelände. Für die Baugrundstücke werden Baufenster, sowie eine vorgegebene Firstrichtung ausgewiesen, somit kann die einheitliche städtebauliche Ordnung und Grundstücksbebauung geregelt werden. Garagen sind mit einem Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sollen Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nur in Verbindung mit Garagen zugelassen werden.

7.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung soll im Westen des Gebiets über den bestehenden Abzweig des Wohnwegs „Habichtweg“ erfolgen.

Mit dem insgesamt 7,5 m breiten Straßenquerschnitt, ausgebildet als Straßenfläche der Breite von 5,5 m mit angeschlossenen 2,0 m breitem Parkstreifen, wird das im Wohnweg "Im Spatzennest" im Baugebiet „Wiedenberg III“ bewährte Profil aufgegriffen. In Folge der Nutzung der geplanten Straße als Wohnweg wird auf die Ausbildung eines baulich abgesetzten Gehwegs verzichtet. Grundsätzlich kann somit eine flächen- und kostengünstige Erschließung erreicht werden.

7.3 Grünordnung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird in Form von Laubbäumen eine Durchgrünung und gleichzeitige gestalterische Aufwertung des Wohnumfelds angestrebt. Darüber hinaus wird für die Privatgrundstücke eine Verpflichtung zur Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt.

Weitere Belange der Grünordnung und des ökologischen Ausgleichs sind dem Grünordnungsplan und dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.4 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere die Dachform und die Dachneigung festzusetzen. Aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen soll eine Beschränkung der Dachneigung in Verbindung mit der Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen erfolgen. Die Festsetzung zulässiger Dachformen wird dem hingegen zu Gunsten der künftigen Bauherren im Rahmen eines weitgefassten Auswahlwahlkatalogs definiert. Mit weiteren gestalterischen Vorgaben für die Materialauswahl und farbliche Gestalt von äußerlich sichtbaren Bauelementen, sowie für das Anlegen der unbebauten Flächen werden die örtlichen Bauvorschriften abgerundet.

7.5 Begründung der Planungsrechtlichen Vorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA § 4 BauNVO

Zulässige Nutzungen:

Sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs.2 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauGB:

Sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Wohneinheiten:

Die Zahl der Wohneinheiten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus (EH) und maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte (DHH) begrenzt.

Begründung:

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da der Hauptnutzungszweck die Wohnnutzung sein soll.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.(3) BauNVO entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik. Aus diesen Gründen sind diese Nutzungen in diesem Bereich unzulässig.

Die Begrenzung der Wohneinheiten stellt eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte sicher.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

0,35, bzw. 0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeinschrieb.

Der im Bebauungsplan angegebene Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist ein Maximalwert, welcher durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt sein kann.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 mit § 18 Abs. 1 BauNVO

Die eingetragenen Bezugshöhen (BZH) gemäß Planeinschrieb sind absolute Werte in m ü. NN.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (max. FH = maximale Firsthöhe und max. TH = maximale Traufhöhe) beziehen sich immer auf die eingetragenen Bezugshöhen (BZH).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß gemessen von der Bezugsebene (BZH) bis Oberkante First bei Satteldächern, sowie zum höchsten Punkt der Dachfläche bei Pultdächern.

Als Traufhöhe (TH) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das Maß wird gemessen von der Bezugsebene (BZH) bis zur Trauflinie.

Höhenfestsetzung über BZH:

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

- Dachform Satteldach (SD):
 - Firsthöhe (FH) maximal 8,70 m
 - Traufhöhe (TH) maximal 5,60 m.
- Dachform Walmdach (WD):
 - Firsthöhe (FH) maximal 8,00 m
 - Traufhöhe (TH) maximal 5,60 m.
- Dachform Zeltdach (ZD):
 - Firsthöhe (FH) maximal 8,00 m
 - Traufhöhe (TH) maximal 5,60 m.
- Dachform Pultdach (PD):
 - Firsthöhe (FH) maximal 8,00 m
 - Traufhöhe (TH) maximal 5,60 m.
- Dachform Flachdach (FD):
 - Firsthöhe* (FH) maximal 6,00 m
 - Traufhöhe (TH) maximal 6,00 m.

*als maximale Gebäudehöhe

Hinweis: Die BZH stellt zugleich auch eine Empfehlung für die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) dar. Bei Unterschreitung der BZH mit der EFH ist auf eine ausreichende Entwässerung mit Anschluss des Untergeschosses an den öffentlichen Kanal zu achten. Abweichungen der EFH von der BZH haben keinen Einfluss auf die über der BZH festgesetzte Gebäudehöhe.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ, sowie die Gebäudehöhen bestimmt.

Die als Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH empfohlenen Bezugshöhen BZH, sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung.

Die Festsetzung einer max. Bezugshöhe (BZH) und des darauf aufbauenden Gebäudehöhenrahmens (TH / FH / DN) soll einerseits eine individuelle Festlegung der EFH ermöglichen und andererseits Klarheit über die max. Höhenentwicklung des Gebäudes schaffen.

Bei der Festsetzung der BZH wird auf das angrenzende Nachbargelände ebenso Rücksicht genommen, wie auf die Straßenplanung und das beabsichtigte Geländeniveau, welches der Straßenhöhe angepasst werden soll.

Die max. zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am planerischen Rahmen der angrenzenden Wohngebiete und sollen eine vernünftige Grundstücksausnutzung ermöglichen.

1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO



= offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
zulässig sind nur Einzelhäuser



= offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Begründung:

Grundsätzlich wird der geplanten Gebietscharakteristik entsprechend eine offene Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- oder Doppelhausbebauung festgelegt. Für das südwestliche Baufenster wurde in Folge seiner geringen Grundfläche eine Einschränkung auf Einzelhausbebauung gewählt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

Vorbauten nach § 23 Abs. 3 BauNVO, § 5 Abs. 6 Ziff. 1+2 LBO:

Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Ziff. 1 +2 LBO (z.B. Eingangsvorbauten, Erker oder Wintergärten) dürfen die Baugrenze bis max. 1,5 m überschreiten.

Begründung:

Die überbaubaren Flächen werden aus städtebaulichen Gründen festgelegt. Unterschiedliche Ausdehnungen bei den Baufenstern resultieren zum Teil aus angedachten Spielräumen für unterschiedliche Platzierungen der Gebäude.

Die Vorschriften der Landesbauordnung regeln im § 5 Abs.(6) die Zulässigkeit von untergeordneten baulichen Anlagen, die bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben. Hierbei handelt es sich um Gebäudeteile, welche den Hauptbaukörper ergänzen, ihn jedoch nicht entscheidend vergrößern.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch diese untergeordnete Bauteile ist zulässig, damit im Baugenehmigungsverfahren hierfür keine Ausnahmen benötigt werden.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfächrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

Für Teile des Plangebiets ist eine Neigungsrichtung für Pultdächer gemäß Planeinschrieb festgelegt. Die Neigung muss fallend in Pfeilrichtung verlaufen.

Begründung:

Die grundsätzliche Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen erfolgt aus städtebaulichen Gesichtspunkten.

Darüber hinaus wird vorbeugend einer Gefahr stärkerer Verschattung für die Bestandsgebäude im Norden teilweise die Richtung der Pultdachneigung festgeschrieben.

1.6 Nebenanlagen § 14 Abs.(1) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs.(1) BauNVO in Form von Gebäuden, sofern Sie nicht in Garagen integriert bzw. unmittelbar an diese angebaut sind, nicht zugelassen.

Einfriedigungen werden unter den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gesichtspunkten. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche soll aus städtebaulichen wie auch aus ökologischen Gründen nur im beschränkten Rahmen überbaut werden.

1.7 Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Werden Garagen parallel zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, bei senkrechter Stellung ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Begründung:

Die Festsetzungen zu Garagen und Carports erfolgten aus städtebaulichen Gesichtspunkten. Der Abstand zu den Verkehrsflächen begründet sich sowohl gestalterisch, als auch verkehrsplanerisch. Im Detail sollen Grenzbauten entlang der öffentlichen Flächen untersagt werden, sowie ausreichende Stellflächen für PKW (u.a. auch vor Garagen/Carports) auf privatem Grund geschaffen werden.

1.8 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Leitlinie für die Ausführungsplanung.

Begründung:

Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird separat geplant und soll nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot für Einzelbäume zur öffentlichen Straßenraumgestaltung

Für die im Plan festgesetzten Baumstandorte entlang der Erschließungsstraße sind folgende Baumarten zu verwenden:

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen

Pro Baugrundstück ist grundsätzlich mindestens 1 Laub- oder Obstbaum entsprechend der Artenauswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltene Bäume können hierbei angerechnet werden.

Für sämtliche Pflanzungen sind gemäß der im Folgenden dargestellten Auswahlliste und den Vorgaben des Grünordnungsplanes heimische standort-gerechte Laubgehölze zu verwenden.

Sämtliche Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern sind extensiv zu begrünen.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

...

Begründung:

Die grünordnerischen Belange und Maßnahmen werden im Umweltbericht näher betrachtet und erläutert.

Die Begründung der Flachdachgaragen ist gestalterisch und ökologisch begründet. Zudem tragen sie zur Retention des anfallenden Regenwassers bei.

1.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB bzw. § 127 Abs. 2 BauGB

Für den Ausbau der Verkehrsflächen ist die Anlage der notwendigen Böschungsflächen im Zuge der Erschließung erfolgt.

Die erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungsneigung beträgt in der Regel 1 : 2.

Ein Rückbau oder eine Neigungserhöhung im Bereich der Straßenböschungen ist nicht zulässig

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen (Randeinfassungen) sind bis zu 0,25 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

Begründung:

Die getroffene Festsetzung trägt den Vorgaben und Erfordernissen einer baulichen Umsetzung und dauerhaften Erhaltung der Erschließungsanlagen Rechnung.

7.6 Begründung der Bauordnungsrechtlichen (örtlichen) Bauvorschriften

2 *Örtliche Bauvorschriften für das Allgemeine Wohngebiet*

§ 9 Abs.4 BauGB und §74 Abs.1 u. 7 LBO

2.1 *Dachform und Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO*

Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude:

*Zulässige Dachform sind Satteldach (**SD**), Walmdach (**WD**), Zeltdach (**ZD**), Pultdach (**PD**) oder Flachdach (**FD**), die Darstellung der zulässigen Dachneigung erfolgt durch Planeinschrieb (Angabe Ober- und Untergrenze in Grad).*

Dachgauben u. Zwerchgiebel:

Sind nur als Flach-, Schlepp- oder Spitzdachgauben auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Je Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht länger sein als die halbe Dachlänge gemessen von Giebelfläche zu Giebelfläche.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang 1,50 m
- vom First 0,80 m

Garagen u. Carports:

*wahlweise begrüntes Flach- oder flachgeneigtes Pultdach
(Neigung bis maximal 11°)*

Begründung:

Aus Gründen der gestalterischen Freiheit zukünftiger Bauherren werden die meisten aktuell gängigen Dachformen wie Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdach zugelassen.

Die Begrenzung der zulässigen Dachneigungen wiederum stellt in Verbindung mit der Festsetzung von maximal zulässiger Wand-, bzw. Firsthöhe insbesondere eine nachbarschützendes als auch gestalterisches Regularium dar.

Die Festsetzungen zu Dachgauben und Zwerchgiebeln werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen getroffen.

Bei den Garagen sind nur flache oder flachgeneigte Dächer zulässig, um die Aussichtssituation hinterliegender Wohngebäude so weit wie möglich zu erhalten.

2.2 *Äußere Gestaltung der Gebäude § 74 Abs. 1 Nr.1 u. Abs.3 Nr.2 LBO*

Dachflächen:

Bei den geneigten Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig.

Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung, sowie liegende Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Flachgeneigte Dächer bis 11° (Garagen und Carports), sowie Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 8 cm betragen.

Bei Carports können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

Außenwandflächen:

Unzulässig sind auffallend grelle oder bunte, sowie schwarze oder dunkle Farben, sowie reflektierende Materialien. Besonders empfohlen werden Rankgerüste für Fassadenbegrünung, insbesondere für großflächige fensterlose Fassadenteile.

Die Wände aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind im Fassadenbereich unzulässig.

2.3 Antennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von 0,90 m aufweisen.

Begründung:

Die Einschränkung der Dächer auf wenige Materialien und rote, braune sowie graue Farbtöne soll dem Wohngebiet einen gewissen einheitlichen Charakter geben und die Verbindung zum angrenzenden Wohngebiet "Wiedenberg III" optisch herstellen.

Eine extensive Dachbegrünung z.B. hält etwa 40-60 % des Jahresniederschlags zurück und bindet Staub aus der Luft. Die Dächer der Garagen und Carports sind aus diesen Gründen ebenfalls extensiv zu begrünen.

Diese Festsetzungen 2.2 und 2.3 sind darüber hinaus gestalterischen Gesichtspunkten geschuldet und sollen eine ansprechende Gesamtgestaltung des Gebiets, bzw. des öffentlichen und halböffentlichen Raums gewährleisten.

2.4 Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nichtüberbaubaren Flächen sind gärtnerisch mit überwiegend standort-heimischen Pflanzen zu gestalten.

Unbefestigte Flächen sind mit einer Abdeckung von mindestens 30 cm Oberboden anzulegen. Dazu kann der im Baugebiet anfallende Oberboden verwendet werden.

Die Befestigung der Pkw-Stellplätze und der Garagenzufahrten ist mitickerfähigem Belag auszuführen.

Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

Die Gestaltung der Außenanlagen ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Begründung:

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird festgelegt um ein positives Erscheinungsbild des Gebiets zu erreichen.

Gleichzeitig dienen diese Flächen dem Klimaschutz, da die wasserdurchlässige Herstellung der Stellplätze, Zufahrten und Wege zu einer Minimierung der Flächenversiegelung führen und somit zu der Erhaltung der Grundwasserneubildung beitragen.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr. 3 u. § 10 Nr.1,2,3 LBO

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis maximal 0,7 m, 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 abzubilden.

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

Begründung:

Diese Festsetzung sichert eine optisch verträgliche Einbindung der Anlagen ins Umfeld.

2.6 Einfriedigungen und Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Entlang öffentlicher Flächen sind als Einfriedigungen nur Hecken oder beidseitig eingewachsene Knüpf- oder Holzzäune zulässig.

Die Auswahl der Hecken und Sträuchern ist aus der beigefügten Pflanzliste (Gliederungspunkt 1.9) zu treffen.

Einfriedigungen aller Art und selbstständige Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei geschnittenen Hecken ist Außenseite maßgebend, dies ist bei der Pflanzung zu beachten.

Hecken und Sträucher dürfen eine Höhe eine Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind deren Höhenlage nach Vollausbau als unterer Bezugspunkt heran zu ziehen.

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,7 m 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 abzubilden.

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

Begründung:

Diese Festsetzung sichert eine optisch verträgliche Einbindung der Anlagen ins Umfeld. Die Einhaltung eines Mindestabstandes mit Einfriedigungen von öffentlichen Verkehrsflächen wird mit dem notwendigen Sicherheitsraum für Verkehrsteilnehmer begründet.

2.7 *Niederspannungsfreileitungen*

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO und § 50 Abs. 3 TKG

Niederspannungsfreileitungen, insbesondere Telefon und Breitbandkabel sind nicht zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzungen sind gestalterischen Gesichtspunkten geschuldet und sollen eine ansprechende Gesamtgestaltung des öffentlichen und halb-öffentlichen Raums gewährleisten.

2.8 *Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO*

Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser je Gebäude eine Regenwasserzisterne in Form einer Retentionszisterne zu erstellen, wobei das Retentionsvolumen mindestens 2 m³ pro 100 m² versiegelte Fläche betragen muss.

Der zulässige Ablauf der Retentionszisterne beträgt 0,2 l / 2 m³.

Werden die Dachflächen begrünt, kann der anteilige Retentionsteil der Zisterne entfallen.

Begründung:

Zur Vermeidung von hydraulischen Spitzenbelastungen sind Retentionszisternen vorgeschrieben.

Durch die Begrünung der Dachflächen wird ebenfalls eine Retentionswirkung erzielt, so dass hier der anteilige Retentionsteil der Zisterne entfallen kann.

2.9 *Verkaufsautomaten § 74 Abs. 1 Nr.2 LBO*

Die Anbringung von Verkaufsautomaten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

Begründung:

Diese Festsetzungen sind gestalterischen Gesichtspunkten geschuldet und sollen eine ansprechende Gesamtgestaltung des öffentlichen und halb-öffentlichen Raums gewährleisten.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Erschließung

Die geplante Verkehrserschließung wird im Abschnitt 6.2 – Verkehr erläutert.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke wird durch den Anschluss an das örtliche Netz, das hierfür ausreichend dimensioniert ist, sichergestellt.

8.2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird momentan von der EnBW sichergestellt. Zukünftig wird die Gemeinde Ottenbach vom Staufferwerk mit Sitz in Eislingen/Fils versorgt werden.

8.2.3 Gasversorgung

Ein Anschluss des Gebietes an das Gasversorgungsnetz der EVF ist möglich.

8.2.4 Telekommunikation

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist möglich.

8.2.5 Entwässerung

Die grundsätzliche Entwässerung des Gebiets wird im Trennsystem erfolgen. Der Anschluss der neu zu erstellenden Kanäle erfolgt an den vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasserkanälen im Baugebiet „Wiedenberg III – 1. BA“. Die vorhandenen Kanäle sind hierfür hydraulisch ausreichend dimensioniert.

Die planerische Verankerung einer verpflichtenden Vorschrift für die Errichtung von Retentionszisternen wird im Zuge der weiteren Planung angestrebt.

8.3 Umweltbericht / Ausgleichsmaßnahmen

Der Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros Klaus Saur ist Teil dieser Begründung.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in die Natur wird durch entsprechende Maßnahmen durchgeführt.

9 Flächenbilanz

Baugebiet "Wiedenberg III, 2. BA"	6.045 m ² = 100%
Fläche für Wohnnutzung WA	4.989 m ² = 82,5%
Verkehrsflächen	1.056 m ² = 17,5%
Grünflächen	0 m ² = 0,0%