

1.10 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V mit Abs. 2 BauGB)

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstückes anzugleichen. Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, daß Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.

1.11 Überbaubare Grundstücksflächen. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB). Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.12 Höhenlage der Straße (§9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.2 BauGB)

Höhenlage der Straße entsprechend dem Bestand.

1.13 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Waschbetonmaterialien und Blech (Ausnahme Gaupen u. Dachgesimse) sind nicht zulässig.

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig.

Parabolantennen sind ihrem Anbringungsort farblich anzupassen.

2.2 Dachform Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform und -Neigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Dachdeckung der Satteldächer ist nur in roten bis rotbraunen Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zugelassen. Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen.

Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden nur als begrünte Flachdächer zulässig.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

2.3.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3.2 folgende Abstände sind einzuhalten:

-zum Ortgang: mind.1,30m

-zur Traufe: mind.0,60m (in den Dachschrägen gemessen),
im übrigen dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte nicht über
die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen.

-zum First: mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen)

-zwischen einzelnen
Dachaufbauten oder

-einschnitten: mind.1,00m

2.3.3 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

2.3.4 Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in Ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.

2.4 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig.

2.5 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Zäunen und Mauern ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

2.6 Außenantennen (§74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Rundfunk- sowie einer Fernsehantenne pro Gebäude ist unzulässig.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§37 Abs. 1 LBO, §74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung wie folgt festgelegt.

- | | |
|---|-----------------|
| 2.7.1 Für Gebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser) | 2,0 Stellplätze |
| 2.7.2 Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung
(auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung) | |
| 2.7.2.1 Je Wohnung mit weniger als 80 qm Wohnfläche | 1,0 Stellplätze |
| 2.7.2.2 Je Wohnung mit mehr als 80 qm Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| 2.7.3 Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist aufzurunden.
(z.B. 2,5 Stellplätze = 3 Stellplätze). | |

3 Hinweise

- 3.1** Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.
- 3.2** Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
 - Materialangaben zu den befestigten Flächen
 - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- 3.3** Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Die Bauvorlagen sind mit beglaubigten Geländeschnitten und einer Darstellung der geplanten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen einzureichen.
- 3.4** Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sollten nicht freistehend auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen, bzw. Garagen aufgestellt werden.
- 3.5** Die Dachdeckung und Verkleidung eines Dachaufbaues sollte mit dem Hauptdach in Werkstoff und Farbe übereinstimmen.
- 3.6** Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.
- 3.7** Die Regelungen zum Schutz des Bodens im Merkblatt Boden des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten. Das Merkblatt kann bei der Gemeinde Ottenbach eingesehen werden.
- 3.8** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

4 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- | | |
|-----------|---|
| BauGB | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) |
| LBO | Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) |
| PlanzV 90 | Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) |