

# Gemeinde Ottenbach

Landkreis Göppingen

**Begründung  
zum**

**Bebauungsplan  
„Wiedenberg IV“**

## **1. Erfordernis der Planung**

Die Erbgemeinschaft Schabel, sowie der Eigentümer Karl Eisele sind an die Gemeinde Ottenbach herangetreten, für den Bereich der Grundstücke Flst. 138/1 und 90 die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden geschaffen werden.

Es erfolgt eine Abrundung zwischen den Bebauungsplänen „Wiedenberg II“ und „Lerchen- und Zeisigweg“.

## **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Fächennutzungsplan weist den Planbereich als "Flächen für die Landwirtschaft" aus. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt, in dem der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Eislingen-Ottenbach-Salach hat die Zustimmung bereits in Aussicht gestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet liegen bisher keine planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vor.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand und wird im Norden durch die bestehende Bebauung im Zeisigweg, im Süden und Westen durch die bestehende Bebauung an der Fasanenstraße und im Osten durch landwirtschaftliche Grundstücke (Wiesen) begrenzt. Das Plangebiet ist landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Streuobstwiese).

## **6. Inhalt der Planung**

### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielsetzung, wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 werden mit Rücksicht auf die Lage und der Größe des Plangebietes auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über den Beschrieb der äußeren Gebäudehülle, bestehend aus GRZ, sowie Trauf- und Firsthöhenbeschränkung festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt ist hierfür eine Bezugshöhe in Meter über NN festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass ein städtebaulich vertretbares Gesamtbild erzielt wird.

Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt und entspricht der Obergrenze von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO.

Die Traufhöhe als Höchstmaß wird festgesetzt mit 4,10 m, die Firsthöhe mit 8,50 m. Diese Höhenbegrenzungen ermöglichen eine eingeschossige Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoß.

Die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf 2 Wohnungen begrenzt.

#### **Bauweise**

Es wird offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

Es wird eine Hauptfirstrichtung parallel zum süd-östlichen Grenzverlauf festgelegt, die mit dem Hauptgebäude zwingend einzuhalten ist. Untergeordnete Nebenfirste sind rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung zulässig.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Der Baustreifen wurde so festgelegt, dass eine zweckmäßige Bebauung möglich ist. Die Baugrenzen sind nur oberirdisch bindend und können somit unterirdisch auch überschritten werden. Um ausreichend Freiflächen zu erhalten sind Nebenanlage, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig.

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

In Ziffer 1.7 des Textteils sind Festsetzungen getroffen worden, die sowohl die Grünordnung sicherstellen sollen, als auch Regelungen zum Wasserhaushalt enthalten. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsabwägung wurde für 3 Streuobstbäumen die Erhaltung festgesetzt. Ferner wurden 9 weitere Standorte ausgewiesen auf denen hochstämmige Laubbäume, vorzugsweise Obstbäume zu pflanzen sind.

#### **Verkehrsplanung**

Das Plangebiet wird über einen Stichweg abgehend von der Fasanenstraße erschlossen. Dieser Stichweg geht Richtung Süden nach ca. 30 m in den bestehenden Feldweg über. Richtung Osten geht dieser nach ca. 70 m in den bestehenden Feldweg über.

#### **Baugestaltung (Örtliche Bauvorschriften)**

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Mindestmaß an einheitlichem Erscheinungsbild des Baugebietes erreicht werden.

#### **Stellplatzverpflichtung**

Für den Bereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze für Gebäude mit 1 Wohnung (Einfamilienhaus) erhöht, bzw. bei Gebäuden mit mehr als 1 Wohnung auf 1,5 bei Wohnungen mit mehr als 80 qm Wohnfläche. Bereits im Baugebiet "Lerchen- und Zeisigweg" hat sich gezeigt, dass die im Bereich der öffentlichen Straße möglichen Stellplätze nicht ausreichend sind und eine Verlagerung in andere Ortsstraßen erfolgt. Bei dem vorgesehenen Straßenausbau ist das Parken auf der öffentlichen Straßenfläche kaum möglich. Aufgrund der unzureichenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, zeigt sich zudem, dass nahezu in jedem Haushalt mindestens 2 Fahrzeuge vorhanden sind.

## 7. Auswirkung der Planung

### Erschließung

Grundsätzliche Ausführungen sind bereits im Punkt Verkehrsplanung enthalten. Die von der Fasanenstraße abgehende Stichstraße hat eine Breite im Grundstücksbestand von 4,70 m bis 4,95 m. Richtung Osten und Süden wird diese Straße in einer Breite von 5,00 m weitergeführt. Richtung Osten ist außerdem eine Fläche von 2,00 m als Verkehrsgrün ausgewiesen. Im Verkehrsgrün sind Zufahrten zulässig. Im Einvernehmen mit der Gemeinde wird die Zufahrt über das Verkehrsgrün im Rahmen des jeweiligen Baugesuches gestattet.

Die Straßenbreiten sind ausreichend. Eine Ausweisung von Flächen östlich anschließend an die vorhandene Bebauung in der Fasanenstraße war bereits in früheren FNP angedacht, da es sich um eine Fläche außerhalb des Landschaftsschutzgebietes handelt. Im Rahmen der allgemeinen Flächenbilanz wurde die Ausweisung vorerst zurückgestellt.

Die Kosten der Erschließung können erst nach Vorliegen einer detaillierten Entwurfsplanung zuverlässig geschätzt werden.

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist gewährleistet.

Die vorhandene Entwässerungseinrichtung außerhalb des Plangebietes reichen für die Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem aus.

### Ausgleichsmaßnahmen zum § 1 a BauGB bzw. zum § 8 a BNatG

#### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Das Grundstück war bisher als Wiese mit Streuobstbaumbestand genutzt. Durch die geplante Bebauung wird in den Naturhaushalt eingegriffen.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen, um die durch den Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt zu mindern:

- Erhalt von Streuobstbäumen
- Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen, vorzugsweise Obstbäume
- Festsetzung einer Versiegelungsobergrenze je Grundstück
- Stützmauern sind nur in Form von Natursteintrockenmauern zulässig
- Zisternen für Brauchwassernutzung

#### Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren voraussichtlich nicht zwingend erforderlich, allerdings auch nicht ausgeschlossen.

#### Statistik

Gesamtgeltungsbereich: ca. 2400 qm

Bauland: ca. 1600 qm

Verkehrsflächen: ca. 800 qm

In den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Bestand von ca. 600 qm enthalten.

#### Finanzierung

Die Finanzierung der auf die Gemeinde entfallenden Kosten für Erschließung erfolgt im Haushaltsplan für das Jahr 2001.

Ottenbach, 15. November 2001- schl

  
Frick  
Bürgermeister