



Maßstab 1: 500
 Vervielfältigung nur unter Angabe des Planverfassers:
 Vermessungs- und Planungsbüro Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn
 Projekt: 2001.003

Zeichenerklärung

- WA** 0,4
 FH= 8,5
 TH= 3,60
 SD 30°-35°
 o
- GA**
- 404,0**
- ggV**
- ff**
- pf**
- pf g**
- o**
- o**
- nachrichtlich:**
- Höhenlinie (Bestand)**
- Böschung (Bestand)**
- Wegrand (Bestand)**
- Kanaldeckel mit Höhenangabe**
- allgemeines Wohngebiet (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr. 4 u. 5 BauNVO sind nicht zugelassen
 Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
 Obergrenze der Firsthöhe (§16 Abs.3 BauNVO)
 Obergrenze der Traufhöhe (§16 Abs.3 BauNVO)
 Satteldach mit Dachneigung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 offene Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
 Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)
 Flächen für Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 Hauptfirststrichung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 festgesetzte Bezugshöhe ü. NN (§9 Abs.2 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)**
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Feldweg (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrsgrün (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Pflanzgebiet (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**
- zu pflanzende Bäume (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- zu erhaltende Bäume (§9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)
- Werte für ein Baugrundstück:**
 WA 0,4
 TH=4,10 FH=8,50
 o SD 30°-35°
- KD=389,75**

Textteil zum Bebauungsplan "Wiedenberg IV"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
 WA = allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 sind nicht zugelassen (§1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
 1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan
 1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO). Die im Plan eingetragenen Traufhöhen (TH = 4,10 m) gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden. Die Traufhöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Die im Plan eingetragenen Firsthöhen (FH = 8,5 m), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.
 1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.2 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)
 Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.
- 1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)**
 entsprechend den Einschrieben im Plan
 o = offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.4 Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**
 Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 Hauptfirststrichung entsprechend den Einschrieben im Plan sind für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäude.
 Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig.
- 1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)**
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze nur dort zulässig, wo sie durch das Planzeichen GA besonders ausgewiesen sind.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
 1.7.1 Wasserdurchlässigkeit
 Von der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden.
 Offene Stellplätze deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
 1.7.2 Stützmauern sind nur in Form von Natursteintrockenmauern mit einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Zäune sind nur als beidseitig eingewachsene Wildschutzzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- 1.8 Pflanzbindungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**
 Die im Plan gekennzeichneten Streuobstbäume sind zu erhalten.
- 1.9 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**
 Die im Plan gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen sind mit heimischen Sträuchern intensiv zu bepflanzen. Hecken sind freiwachsend und nicht als Schnitthecken zu entwickeln.
 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume, vorzugsweise Obstbäume, zu pflanzen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Je Baugrundstück ist pro angefangene 100 qm überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Baum zu pflanzen. Die in Satz 1 genannten Bäume sind hierauf anzurechnen. Nicht zugelassen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe.

1.10 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V mit Abs. 2 BauGB)
 Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschern bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstückes anzugleichen. Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, daß Unter- geschosse 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). Neben- anlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der über- baubaren 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 Grund- stücksflächen 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 Winter- gartenverglasungen 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. mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen)
 -zum First: mind. 1,00m
 -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) 1,0 Stellplätze
 2.7.2.1 Je Wohnung mit weniger als 80 qm Wohnfläche 1,5 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 Grund- stücksflächen, bzw. Garagen aufgestellt werden.
- 3.5** Die Dachdeckung und Verkleidung eines Dachaufbaues sollte mit dem Hauptdach in Werkstoff und Far- be übereinstimmen.
- 3.6** Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasser- rechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Was- serbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechni- scher 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 be- achten. Das Merkblatt kann bei der Gemeinde Ottenbach eingesehen werden.
- 3.8** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentli- chen 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 Investitionsförderungs- 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)

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990
 Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Lie- genschaftskataster überein.
 Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Frickenhausen, den 12.7.2001 / 15.11.2001

[Handwritten Signature]

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat §2(1) BauGB am 26.04.01
 Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2(1) BauGB am 10.05.01
 Bürgerbeteiligung §3(1) BauGB vom 16.05.01 bis 01.06.01
 Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3(2) BauGB vom 30.07.01 bis 31.08.01
 Auslegung bekanntgemacht §3(2) BauGB vom 30.11.01 bis 14.12.01
 am 19.07.01
 am 22.11.01
 Als Satzung beschlossen §10 BauGB am 18.07.02
 Genehmigt durch Landratsamt Göppingen §10(2) am 18.07.02

Ausfertigung:
 Der Ablauf des Bebauungsplan-Verfahrens „Wiedenberg IV“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes - jeweils in der Fassung vom 12.07.2001/15.11.2001 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Ottenbach vom 18.07.2002.
 Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 15.11.2001.

Ottenbach, den 11. Nov. 2002 Franz -Bürgermeister- *[Signature]*

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10(3) BauGB am 10.04.03

Landkreis: Göppingen Gemeinde: Ottenbach Gemarkung: Ottenbach

Bebauungsplan „Wiedenberg IV“

Planverfasser
EK Frickenhausen, 12.07.2001 / 15.11.2001
 Vermessungs- und Planungsbüro
 Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Nürtinger Straße 23 72636 Frickenhausen
 Telefon (07022) 42081 Telefax (07022) 47759 E-Mail ingenieure@eekuhn.de