

Bebauungsplan „Wiedenberg IV“



Planverfasser



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

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)

Hauptfirstrichtung 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 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) |

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 Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Frickenhausen, den 12.7.2001 / 15.11.2001

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
	vom 30.11.01	bis 14.12.01
Auslegung bekanntgemacht §3(2) BauGB		am 19.07.01
		am 22.11.01
Als Satzung beschlossen §10 BauGB		am 18.07.02
Genehmigt durch Landratsamt Göppingen §10(2)		am 18.03.03

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

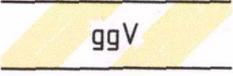
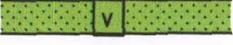
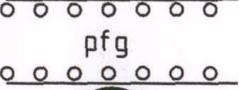
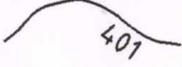
Franz -Bürgermeister-



Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10(3) BauGB

am 10.04.03

Zeichenerklärung

<p>WA</p> <p>0,4</p> <p>FH= 8,5</p> <p>TH= 3,60</p> <p>SD 30°-35°</p> <p>o</p>            <p>nachrichtlich :</p>    	<p>allgemeines Wohngebiet (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)</p> <p>Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr. 4 u. 5 BauNVO sind nicht zugelassen</p> <p>Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)</p> <p>Obergrenze der Firsthöhe (§16 Abs.3 BauNVO)</p> <p>Obergrenze der Traufhöhe (§16 Abs.3 BauNVO)</p> <p>Satteldach mit Dachneigung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>offene Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)</p> <p>Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)</p> <p>Flächen für Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)</p> <p>Hauptfirstrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)</p> <p>festgesetzte Bezugshöhe ü. NN (§9 Abs.2 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)</p> <p>Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Feldweg (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Verkehrsrün (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)</p> <p>zu pflanzende Bäume (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)</p> <p>zu erhaltende Bäume (§9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)</p> <p>Höhenlinie (Bestand)</p> <p>Böschung (Bestand)</p> <p>Wegrand (Bestand)</p> <p>Kanaldeckel mit Höhenangabe</p>
---	--

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 Flächennutzungsplan 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

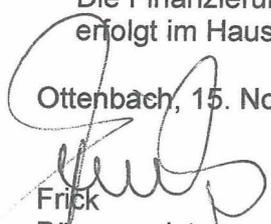
Verkehrsflächen: ca. 800 qm

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