

## IV. VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Ottenbach-West II, 6. Änderung“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Ottenbach-West II“ stammt aus dem Jahr 1985 und wurde seitdem mehrfach geändert. Insgesamt liegen 5 Änderungen vor, die 6. Änderung wurde für einen Teilbereich zwischen Hornbergstraße und Kirchbühlstraße begonnen, jedoch nie abgeschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ottenbach-West“ umfasst die Fläche zwischen der Kirchbühlstraße im Nordosten, dem Hohenstauftenweg im Norden, der Hauptstraße im Südosten, dem Kreuzwiesenweg im Süden und der Bebauung entlang der Stufenstraße im Westen. Das Gebiet ist weitgehend überbaut, teilweise sind noch einzelne Baulücken vorhanden.

Nach über 30 Jahren hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften nicht mehr der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde entsprechen. Teilweise erlauben die Festsetzungen eine allzu große Bebauung, welche sich negativ auf das Ortsbild und die jeweilige Nachbarschaft auswirken würde, teilweise sind aber auch Festsetzungen enthalten, die so nicht mehr erforderlich sind.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen den Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften zu aktualisieren. Hierfür hat er am 19.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ottenbach-West II, 6. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gefasst. Der räumliche Geltungsbereich war dabei deckungsgleich mit dem des bestehenden Bebauungsplans „Ottenbach-West II“.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung und der anschließenden Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfs hat sich gezeigt, dass für Teile des Plangebiets kein Änderungsbedarf besteht, da diese bereits vollständig bebaut sind und nicht mit Fehlentwicklungen zu rechnen ist. Deshalb hat der Gemeinderat am 05.11.2020 den Aufstellungsbeschluss für das Gesamtgebiet wieder aufgehoben und einen neuen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ottenbach-West II, 6. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit reduziertem Geltungsbereich gefasst.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### 2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebiets und ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt.

Der größere beider Teilflächen liegt zwischen Hauptstraße (K 1404), Kreuzwiesenweg und Hornbergstraße und umfasst eine Fläche von 14.017 m<sup>2</sup>. Zudem umfasst der Geltungsbereich die beiden Flurstücke 274/12 und 274/13 nördlich der Heldenbergstraße mit einer Fläche von 1.382 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung:

Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Ottenbach ist landesplanerisch dem Mittelzentrum Göppingen und dem Nahbereich Eislingen/Fils (Kleinzentrum) zugeordnet. Göppingen übernimmt als Mittelzentrum die überörtliche Versorgungsfunktion des Einzugsbereichs.



Der Regionalplan gibt für Ottenbach als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung in der Randzone um den Verdichtungsraum mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar vor.

Im Regionalplan ist Ottenbach als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt (s. PS 2.4.2 Regionalplan VRS). Als „besondere Gründe für die Festlegung als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ sind im Regionalplan die Lage im Schurwald/Rehgebirge, das Landschaftsbild, der Erholungsraum, sowie die fehlende

Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) genannt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

Weitere regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert. Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Ottenbach, die Flächen entlang der Hauptstraße eignen sich sowohl für Wohnen wie auch für Handel und nichtstörendes Gewerbe. Die Fläche wird daher als Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse und -zuschnitte, der Topografie, der bereits vorhandenen Bebauung und den noch vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten ist nicht mit einer Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben zu rechnen. Damit muss auch keine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben befürchtet werden, die schädliche, überörtliche Auswirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden und deren Ortskerne.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eisingen-Ottenbach-Salach sind die Flächen zwischen Hornbergstraße, Hauptstraße und Kreuzwiesenweg als gemischte Bauflächen (M), der Planbereich an der Heldenbergstraße als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Damit entspricht der Großteil des Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans und kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die Grundstücke südlich der Hornbergstraße sollen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und entsprechen damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan ist für diese Flächen somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

## 4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Großteil des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Ottenbach West II“, rechtskräftig seit 07.06.1985. Lediglich für das Flurstück 281/8 im Südwesten des Plangebiets gilt die 4. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1987.

Die Flächen des aktuellen Plangebietes, entlang der Hauptstraße und der Kreuzwiesenstraße sowie am Ende der Hornbergstraße sind im bestehenden Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundstücke entlang der Hornbergstraße und der Heldenbergstraße als

Allgemeines Wohngebiet. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterscheidet der bestehende Bebauungsplan für das aktuelle Plangebiet nicht zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet. Im gesamten Plangebiet gelten eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Als Gebäudehöhe ist für die zweigeschossige Bebauung eine Maximalhöhe von 10,0 m festgesetzt.

In den Überlagerungsbereichen werden der rechtskräftige Bebauungsplan „Ottenbach West II“ bzw. die vierte Änderung des Bebauungsplans durch den Bebauungsplan „Ottenbach-West II, 6. Änderung“ ersetzt.

## **5 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Ottenbach.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Anpassung des Planungsrecht an die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m<sup>2</sup> ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 15.400 m<sup>2</sup> und liegt somit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ottenbach-West II, 6. Änderung“ wird deshalb nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option soll bewusst nicht wahrgenommen werden, um die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

## **6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist seit vielen Jahrzehnten bebaut und versiegelt. Durch die Planung sind keine weiteren als die bereits zulässigen (gem. § 30 (1) BauGB) Eingriffe in den Naturhaushalt (z. B. Boden usw.) verbunden. Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Vielfalt sind daher nicht zu befürchten. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist somit gem. § 1a (3) BauGB nicht erforderlich.

Da im Plangebiet keine zusätzliche Bebauung vorgesehen ist, sondern lediglich die städtebauliche Entwicklung des Gebiets gesteuert und das Planungsrecht auf den noch vorhandenen Baulücken an die aktuellen städtebaulichen Ziele der Gemeinde angepasst werden soll, kann ausgeschlossen werden, dass Tierarten zu Schaden kommen, die einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG nach sich ziehen.

Sonstige negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan „Ottenbach-West II, 6. Änderung“ sind nicht zu erwarten.

## **7 Bestand**

### 7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Lediglich im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind noch einzelne Baulücken vorhanden. Während entlang der Hauptstraße und des Kreuzwiesenweges neben Wohngebäuden auch Betriebs- und Lagergebäude sowie Schuppen und eine Werkstatt vorhanden sind, befinden sich entlang der Hornbergstraße und der im Norden gelegenen Heldenbergstraße ausschließlich Wohngebäude.

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass auf der Nordseite der Hornbergstraße zahlreiche Geschosswohnungsbauten vorhanden sind, während auf der Südseite lediglich kleinteilige Einzelhausbebauung und eine Hausgruppe zu finden ist. Daher möchte die Gemeinde sicherstellen, dass auf den dort noch vorhandenen Baulücken oder bei der späteren Nachnutzung bereits bebauter Grundstücke keine Bebauung entsteht, welche über das vorhandene Maß hinausgeht und dem Charakter der angrenzenden Bebauung widerspricht.

Stattdessen wird im Mischgebiet entlang der Hauptstraße und dem Kreuzwiesenweg ein höheres Maß der baulichen Nutzung als verträglich angesehen.

### 7.2 Topografie

Das Gelände im räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Ottenbach-West II“ hat seinen Hochpunkt am östlichen Ende der Heldenbergstraße, nordwestlich des Friedhofs. Von dort aus fällt das Gelände in alle Richtungen ab.

Im südlichen Teilbereich des aktuellen Bebauungsplans fällt das Gelände zwischen Hornbergstraße und Hauptstraße um etwa 10 Meter ab. Im nördlichen Teilbereich auf den Flurstücken 274/12 und 274/13 ist das Gelände nach Westen geneigt und fällt um etwa zwei Meter ab.

### 7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Schutzausweisungen.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### 7.4 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

### 7.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

### 7.6 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

## 8 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung, der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan und den Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen die Flächen entlang der Hauptstraße und des Kreuzwiesenwegs als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 6 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und gewerbliche Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind im Mischgebiet nicht zulässig, da sie dem Gebietscharakter widersprechen und das Ortsbild entlang der Hauptstraße beeinträchtigen können.

Die Flächen entlang der Hornbergstraße und der Heldenbergstraße werden entsprechend der vorhandenen und der umgebenden Bestandsbebauung und der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4, MI 0,6). Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m wird beibehalten, weiterhin wird jedoch eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt, um zu hohe Wandflächen auf der Traufseite zu vermeiden. Dies spielt besonders im Hinblick auf den vorhandenen Geländeverlauf eine große Rolle, da talseitig das Untergeschoss in Erscheinung tritt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich auch die Bebauung der noch vorhandenen Baulücken sowie eine eventuell später folgende Nachnutzung bereits bebauter Grundstücke harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Diese beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes und ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Bezugshöhe für jedes Baufenster individuell festgelegt. Im Mischgebiet (MI) ist eine individuelle Festlegung nicht praktikabel, da die großen Baufenster zusätzliche Baumöglichkeiten an verschiedenen Stellen der Grundstücke auf unterschiedlichen Höhen zulassen. Daher entspricht die Bezugshöhe hier dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes. Das Gelände entspricht dabei den im zeichnerischen Teil dargestellten Höhenlinien.

### 8.3 Bauweise

Im bestehenden Bebauungsplan ist für die Grundstücke der Bebauungsplanänderung eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 30m festgesetzt. Dabei muss nach maximal 15m ein Gebäudeversatz von mindestens 1m erfolgen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll die Festsetzung zur Bauweise dahingehend geändert werden, dass im Mischgebiet weiterhin die abweichende Bauweise gilt, für das Allgemeine Wohngebiet jedoch die offene Bauweise festgesetzt wird. Bei der abweichenden Bauweise wird bewusst auf den bisher geforderten Gebäudeversatz nach max. 15 Metern verzichtet, da bereits heute im Plangebiet Gebäude ohne einen solchen Gebäudeversatz vorhanden sind. Stattdessen wird die maximale Gebäudelänge auf 25m begrenzt. Im Allgemeinen Wohngebiet kann auf die Festsetzung einer abweichenden Bauweise verzichtet werden, da hier die Länge der Gebäude durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern beschränkt ist.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern im Allgemeinen Wohngebiet und die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit der Gebäudelängenbeschränkung im Mischgebiet kann eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt werden.

#### 8.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden zum einen zwischen der Bebauung entlang der Hauptstraße und entlang der Hornbergstraße durchgängige, hangparallele Grünzonen geschaffen die von Bebauung weitestgehend freigehalten sind, zum anderen die Bebauung in gewünschtem Maße von den öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt. Zudem gewährleistet die Festsetzung der Einzelbaufenster im Allgemeinen Wohngebiet eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung.

#### 8.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen auf den privaten Grundstücken hat sich über lange Jahre gezeigt. Eine allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebiet ist jedoch im Hinblick auf die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere dem Durchgrünungsgedanken nicht möglich.

Um eine übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Lage und Kubatur begrenzt.

#### 8.6 Stellplätze und Garagen

Grundsätzlich soll auf eine Reglementierung bezüglich der Standorte von Garagen, überdachten sowie offenen Stellplätzen bewusst verzichtet werden, um den Grundstückseigentümern möglichst viel Freiheit zu bieten. Damit die städtebauliche Ordnung sichergestellt und der öffentliche Raum nicht zu stark durch Bebauung eingeengt wird, ist für Garagen und überdachten Stellplätzen jedoch ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten.

Mit der Regelung, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 Metern vorhanden sein muss, ist gewährleistet, dass die privaten PKWs auch bei kurzen Stopps auf dem Grundstück abgestellt werden und der öffentliche Straßenraum freigehalten wird.

#### 8.7 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf vier Stück je Gebäude begrenzt. Damit soll einerseits eine verdichtete Bebauung in der Nähe des Ortskerns ermöglicht und andererseits sichergestellt werden, dass der Charakter des Einzel- bzw. Doppelhausgebietes erhalten bleibt.

#### 8.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

In den „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind Garagen, überdachte Stellplätze, Gebäude und Gebäudeteile als Nebenanlagen zum Schutz des Ortsbildes im Bereich der Ortsdurchfahrt nicht zulässig. Derzeit liegen die Grundstücke in diesem Bereich etwas erhöht und sind zur Kreisstraße hin schön eingegrünt.

#### 8.9 Öffentliche Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan sollen die vorhandenen Fußwege und Straßenflächen planungsrechtlich gesichert werden.

#### 8.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind die nicht überdachten Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu schaffen wurden Empfehlungen zur Verwendung geeigneter Arten gemacht.

Nachts sind durch die Beleuchtung von Straßen, Wegen und sonstigen Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u.a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

## **9 Örtliche Bauvorschriften**

### 9.1 Dachform, Dachneigung

Entsprechend den Regelungen in den bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Zudem wird als weitere Dachform das Flachdach aufgenommen. Damit kann eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt.

Die Dächer untergeordneter Bauteile der Hauptgebäude sowie Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen zulässig, da der Einfluss dieser in Hinblick auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung ist.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit sich diese ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen sie die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt und nicht zu weit über diese hinausragen.

Damit auf Flachdächern ebenfalls wirtschaftliche Anlagen zur Solarenergienutzung ermöglicht werden, sind bei Flachdächern Aufständereien zulässig. Um diese aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, sind die Aufständereien in ihrer zulässigen Höhe beschränkt und müssen einen Mindestabstand zur Gebäudekante einhalten.

### 9.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Unattraktive Kiesschüttungen oder bituminöse Eindeckungen sind sehr störend für das Ortsbild, insbesondere da die Gebäude des Plangebiets aufgrund der Topografie gut einsehbar sind. Aus diesem Grund sind Flachdächer extensiv oder intensiv zu bepflanzen. Dabei wird darüber hinaus mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte) sind glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

### 9.3 Fassaden

In Anlehnung an den Bestand und um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, sind für die Gestaltung der Hauptfassaden keine glänzenden und reflektierenden Materialien und keine grellen Fassadenfarben zulässig.

#### 9.4 Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachgauben beschränkt. Um diese als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand zur Giebelwand mindestens 1 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss (Hauptdachfirst) mindestens 1 m (gemessen auf der Dachschräge) betragen.

Um ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten, sind Dachaufbauten in ihrer Form einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

#### 9.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung und Anzahl beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird.

Genehmigungspflichtige Werbeanlagen gem. § 50 LBO sind nur im Erdgeschoss- und Untergeschoss zulässig.

Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

#### 9.6 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt zulässig. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

#### 9.7 Stellplätze

Das Straßensystem des Plangebiets weist teilweise schmale Straßenquerschnitte auf und bietet damit nur wenig Platz für ruhenden Verkehr. Durch die dichte Bebauung ist ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen vorhanden, der jedoch nicht im öffentlichen Erschließungssystem untergebracht werden kann. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1 pro Wohneinheit abgewichen und bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 80 m<sup>2</sup> auf 1,5 sowie bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 80 m<sup>2</sup> auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Gerade in ländlich geprägten Gegenden, wo der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) noch nicht so gut ausgebildet ist, wie in größeren Städten im Ballungsraum, ist das örtliche Straßennetz oft durch den ruhenden Verkehr ausgelastet. Mit Hilfe der kommunalen Stellplatzsatzung kann bewirkt werden, dass die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Die Straßenverkehrsflächen im Ortszentrum von Ottenbach werden so mit zumutbarem Aufwand von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

Gefertigt, 18.03.2021:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18