

# Satzung

## **zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Einbeziehungssatzung „Kitzen – Erweiterung“)**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) i.V. mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1) m.W.v. 08.01.2022 und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020, hat der Gemeinderat der Gemeinde Ottenbach folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### *Gegenstand*

*Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kitzen werden festgelegt.*

### § 2

#### *Räumlicher Geltungsbereich der Abrundung*

*Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Kitzen wird durch folgende, teilweise im Außenbereich liegende Grundstücke abgerundet: 865 (Teilfläche), 880, 881, 908/2, (Teilflächen Straße, Fußwege), 875/2 (Teilfläche), 875/3 (Teilfläche), 877/1 (Teilfläche), 920 (Teilfläche), 909 (Teilfläche), 911/4, 911/5 (Straße/Zufahrt), 921 (Teilfläche), 965 (Teilfläche Weg), 883 (Teilfläche)*

*Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kitzen sind im Lageplan vom 07.02.2023 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.*

### § 3

#### *Bauliche Nutzung*

*Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:*

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 5 BauNVO)

MD: Dorfgebiet

## **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Maximale Traufhöhe: Hauptgebäude 4,25m, Nebengebäude 3,25m

Maximale Firsthöhe: Hauptgebäude 9,50m, Nebengebäude 5,50m

### Definition

**Traufhöhe:** Maßgebend ist die Höhe von O.K. Erdgeschossfußboden bis O.K. Dachhaut, gemessen an der Außenkante Außenwand. Sie muss über mindestens die Hälfte der Gebäudelänge eingehalten werden.

**Firsthöhe:** Maßgebend ist die Höhe von O.K. Erdgeschossrohfußboden bis O.K. Dachhaut am First.

**EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe):** Bergseitig max. 0,50 m über natürlichem Gelände.

## **3. Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

## **4. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölze oder Streuobstbäume zu verwenden.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.

## **6. Hochwasserschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Westlich von Kitzen sind Flächen zwischen bestehendem Siedlungsrand und Kitzenbach durch Rechtsverordnung nach WG a.F. als Überschwemmungsgebiet (ÜSG) festgesetzt. Zudem besteht für einzelne Flächen nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg eine Hochwassergefährdung bei einem Extremhochwasser (HQ Extrem).

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie die Überflutungsflächen des HQ Extrem sind im Lageplan zur Einbeziehungssatzung nachrichtlich dargestellt. In sämtlichen Teilflächen sind aufgrund der Steilheit der angrenzenden Hänge und der zunehmenden Starkregenereignisse in den letzten Jahren, zum Einen die Inhalte der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 27.06.1991 und der Änderungsverordnung vom 04.10.2002 zum Überschwemmungsgebiet und zum Anderen die §§ 78b Abs. 1 Nr. 2 und 78c WHG zu beachten.

## § 4

### Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung festgesetzt:

#### **1. Dachgestaltung**

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von mind. 38° und höchstens 45° auszubilden. Es sind rote bis rot-braune Materialien zu verwenden.

##### 1.1 Dachgauben

Dachaufbauten sind zulässig. Pro Wohngebäude dürfen nur gleiche Gaubentypen verwendet werden. Dachgauben sind als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig.

*Dachaufbauten sind bis höchstens 50% der Trauflänge zulässig, wobei die Länge der einzelnen Dachgauben 5m nicht überschreiten darf.*

*Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebel muss mind. 2,00 m betragen. Von Traufe und First sind Dachaufbauten deutlich abzurücken.*

## **2. Fassadengestaltung**

*Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude (auch Garagen) sind als verputzte oder mit Holz verkleidete Flächen zulässig. Für Wandanstriche sind Farbtöne aus der Erdfarbenscala zu verwenden. Grelle Farbtöne oder reine Weißtöne sind nicht zulässig.*

## **3. Gestaltung der befestigten Flächen**

*Soweit Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen befestigt werden, sind diese mit wassergebundenen Belägen oder Pflasterbelägen auszuführen.*

## **4. Geländeänderungen**

*Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 1 m vorgenommen werden. Bei größeren Niveauunterschieden ist das Gelände zu terrassieren. Böschungen sind mit einer max. Neigung von 30° anzulegen.*

## **5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

*Bauliche und sonstige Anlagen, die dem Anbringen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig. Das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur in Form von unbeleuchteten Schildern bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> und nur bis zur Oberkante Fenster im EG zulässig. Grelle Farben sowie Leuchtfarben sind unzulässig.*

## **6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

*Entlang der Straßengrenze sind nur Einfriedungen als Holzzaun (max. 80 cm hoch), sowie lebende Einfriedungen (Hecken, heimische Sträucher und Büsche) zulässig.*

*Bei Grundstückszufahrten sowie öffentl. Straßen sind ausreichende Sichtwinkel einzuhalten. In diesen Bereichen dürfen Hecken und Bepflanzungen max. 0,80 m hoch sein. Sichtwinkel sind auch für Zufahrten auf Nachbargrundstücken zu beachten.*

## **7. Dränagen - Grundwasserabsenkung**

*Dränagen sind nicht zulässig.*

## **§ 5**

### **Hinweise**

#### **1. Denkmalschutz / Archäologie**

*Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.*

*Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27*

DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

## **2. Regelungen zum Schutz des Bodens**

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

## **3. Entwässerung**

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Grünflächen ist, ohne vorherige Durchmischung mit dem Schmutzwasser, den angrenzenden Gewässern bzw. dem bestehenden „Entlastungskanal“ zuzuführen.

## **4. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche teilweise von quartären Lockergesteinsablagerungen aus Holozänen Abschwemmmassen und Pleistozänem Schwemmsediment mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage sowie in Baugrubenböschungen und -wänden zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen

Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **5. Rodungszeitraum**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Abschneiden, auf den Stock setzen oder Beseitigen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Eingriffsbereich nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar vorzunehmen ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

#### **6. Gestaltung der Außenanlagen**

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.

#### **7. Artenschutz**

Im Falle eines Gebäudeabbruchs sollte bei Vorhandensein von Fledermäusen und/oder Vögeln (z.B. Schwalbennester) mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Göppingen Kontakt aufgenommen werden. Generell gilt: Nistmöglichkeiten sollten nach Möglichkeit bei Wegfall durch Bebauung zeitnah ersetzt oder im Falle von Nistkästen diese umgehängt werden.

Es wird angeregt, dass auf eine naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert gelegt wird. Dies kann Störungen von Brutvögeln und Fledermausarten während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen. Es sollten ausschließlich warmweiße Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender und geschlossener Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Besonders soll darauf geachtet werden, dass keine Beleuchtungsanlagen Licht in die östlich angrenzenden Gehölze abstrahlen.

Um das Tötungsrisiko europäischer Vogelarten nicht signifikant zu erhöhen sollte darauf geachtet werden, dass großflächige Glasflächen mit hochwirksamen Markierungen und ohne Außenreflexion (sog. Vogelschutzglas) versehen werden. Alternativ sind Glaselemente herzustellen, die einen geringen Reflexionsgrad und eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen. Hinweise können der

*Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (im Internet verfügbar) entnommen werden.*

*Eine abschließende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzelner Bauvorhaben notwendig. Bei der Stellung des Bauantrags wird eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde empfohlen. Der Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, sowie die möglicherweise notwendigen Vermeidungs-, Minderungs- oder CEF-Maßnahmen sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen.*

## § 6

### *Ordnungswidrigkeiten*

*Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.*

## § 7

### *Inkrafttreten*

*Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.*

Ottenbach, den 07.02.2023

---

Oliver Franz  
Bürgermeister