



# GEMEINDE OTTENBACH

## BEBAUUNGSPLAN „Ottenbach-West II, 6. Änderung“

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Entwurf vom 18.03.2021**

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	05.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:	vom 07.12.2020 bis zum 15.01.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:	02.12.2020
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	18.03.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	vom ..... bis zum .....
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	.....
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	.....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ottenbach, den .....

.....  
Oliver Franz (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

---

**Plandatum: 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

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Ottenbach West II – 6. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

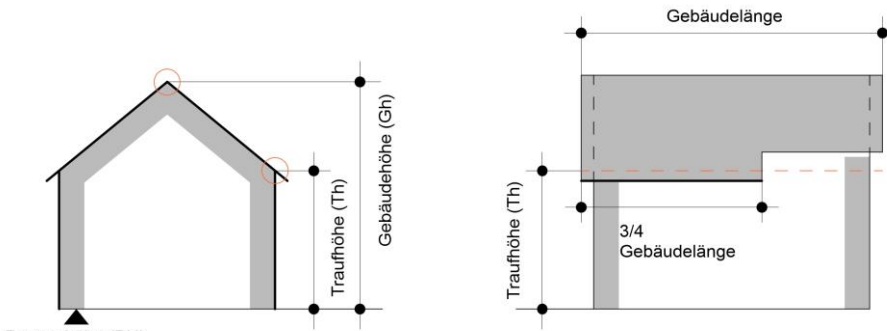
### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>WA</b>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung/ Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> </ol> <p>Die in § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
<b>MI</b>	<p><b>Mischgebiet (MI)</b> Siehe Plandarstellung/ Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>(3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(4) sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>(5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> </ol> <p>Gemäß § 1 (5) BauNVO sind abweichend von § 6 (2) BauNVO folgende Nutzungen <u>nicht</u> zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Gartenbaubetriebe,</li> <li>(2) Tankstellen,</li> <li>(3) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.</li> </ol> <p>Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) sind <u>nicht</u> zulässig.</p>

**2. Maß der baulichen Nutzung**


(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. <b>0,4</b>	<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Nutzungsschablone
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b>          Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Diese beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes. Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln und kann daher abweichen.</p> <p>Im <b>Allgemeinen Wohngebiet (WA)</b> wird die Bezugshöhe für jedes Baufenster individuell festgelegt (siehe Planeinschrieb).</p> <p>Im <b>Mischgebiet (MI)</b> entspricht die Bezugshöhe dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes (Grundriss Erdgeschoss). Das bestehende Gelände entspricht den im zeichnerischen Teil dargestellten Höhenlinien.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen gliedern sich in eine maximale Traufhöhe (TH) und eine maximale Gebäudehöhe (GH).</p> <p>Die maximale Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern. Diese ist auf mindestens 3/4 der Gebäudelänge einzuhalten.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Diese gilt für die gesamte Gebäudelänge und bei allen Dachformen.</p>  <p>(Schemazeichnung 1)</p>
<b>II</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b> Siehe Nutzungsschablone


### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>o</b>	o = offene Bauweise.
<b>a</b>	a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbegrenzung. Die maximale Länge von Gebäuden darf 25 m nicht überschreiten.


### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


### 5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude als Nebenanlagen nur bis maximal 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig. Dieser maximale umbaute Raum gilt sowohl für einzelne Gebäude als auch summiert bei mehreren Gebäuden.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) und Grundstücksgrenzen einzuhalten.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

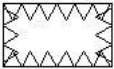
	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 7. Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Gebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser und Reihenhäuser sowie Hausgruppen werden dabei als ein Gebäude betrachtet.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>In den „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind Garagen, überdachte Stellplätze, Gebäude und Gebäudeteile als Nebenanlagen nicht zulässig.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**9. Öffentliche Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p><b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> <b>Zweckbestimmung: Fußwege</b> Siehe Plandarstellung</p>

**10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p>
	<p>Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p>
	<p>Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölze sowie Laub- und Streuobstbäume zu verwenden.</p>
	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Ottenbach West II – 6. Änderung“ (nach § 74 LBO)

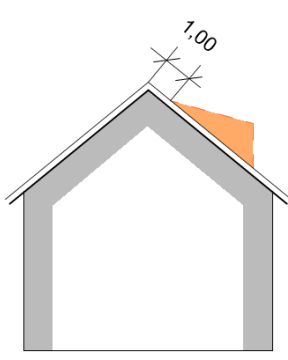
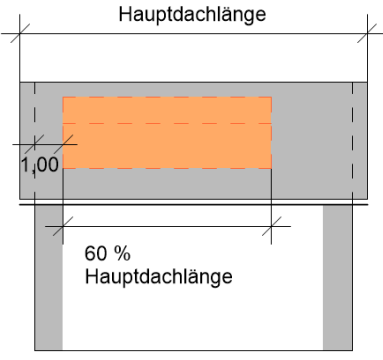
### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung</b> Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) gilt:</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die Dächer untergeordneter Bauteile sind auch mit anderen Dachformen zulässig.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze sind auch mit anderen Dachformen zulässig.</p> <p><u>Alle baulichen Anlagen</u> Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei geneigten Dächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Bei geneigten Dächern sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.</p>
	<p><b>Fassaden</b></p> <p>Für die Gestaltung der Hauptfassaden sind keine glänzenden und reflektierenden Materialien sowie keine grellen Fassadenfarben zulässig.</p>

	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Sie sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in ihrer Form einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk, Beruf und Dienstleistung am Betriebsgebäude zulässig.</p> <p>Genehmigungspflichtige Werbeanlagen gem. § 50 LBO (&gt;1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche) sind nur im Erdgeschoss- und Untergeschossbereich zulässig.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen. Die Einfriedung hat dabei einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**4. Stellplätze**

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Die Anzahl der herzustellenden Parkplätze richtet sich nach der Größe der einzelnen Wohnungen. So sind bei einer Wohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 80 m<sup>2</sup> mindestens 1,5 Stellplätze pro WE herzustellen. Bei Wohneinheiten mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



### III. HINWEISE

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

1. 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. Regelung 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 abzuschleppen. 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. 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).
4. Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura). Im südlichen Randbereich des größeren Plangebietes werden die Gesteine von Holozänen Abschwemmmassen überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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 bzw. im Bereich von Baugrubenböschungen/-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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Im Zuge der Bebauung der vorhandenen Baulücken und gegebenenfalls auch bei vorgesehenen Gebäudeabbrüchen können artenschutzrechtliche Belange tangiert werden. Diese sind im Zuge des jeweiligen Bau- und Abbruchvorhabens zu prüfen.

Bei Vorhandensein von Fledermäusen und/oder Vögeln (z.B. Schwalbennester) an abzurechenden Gebäuden sollte 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 ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“ (BNatSchG)