

# Bebauungsplan „Ottenberghalde II - Ost“

## Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BBauG und BauNVO vom 26. November 1968

---

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG)  
siehe Einzeichnung im Plan

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG)

1.21 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

1.22 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
siehe Einzeichnung im Plan

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

Im ausgewiesenen Geltungsbereich sind die Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG und § 23 BauNVO)  
siehe Einzeichnung im Plan

1.5 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)  
siehe Einzeichnung im Plan

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1d BBauG)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Baurechtsbehörde festgelegt.

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Sichtschutzwände vor Erdgeschosswohnungen können zugelassen werden. Als Material sind nur Holz oder weißgeschlammter Kalksandstein zulässig. Schuppen und Remisen sind unzulässig.

- 1.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Allgemein ist pro 500 qm ein hochwachsender Laubbaum zu pflanzen.

- 1.10 Zugangsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Flächen sind zugunsten des angrenzenden Personenkreises mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 9 Abs. 2 BBauG und § 111 LBO**

---

## **2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.11 Dachform der Wohngebäude

Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 28 – 32° in der angegebenen Firstrichtung auszuführen. Die Dacheindeckung ist mit rot-braun getöntem Material vorzunehmen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zur Bildung von Dachterrassen sind zulässig. Dachgauben sind unzulässig.

Kniestöcke sind bis max. 50 cm zulässig.

Bei asymmetrischer Firstlage oder bei abgeschleppten Dachflächen kann bei einer Dachflächenhälfte eine um max. 5° abweichende Dachneigung zugelassen werden.

- 2.12 Gebäudehöhe

Die Gebäude sind den topographischen Gegebenheiten anzupassen. Im Bereich zwischen der Martin-Luther-Straße und der Ottenberghalde sowie südlich der Ottenberghalde sind die Gebäude als zwei Vollgeschosse, nordöstlich der Martin-Luther-Straße talwärts als zwei Vollgeschosse und bergwärts als ein Vollgeschoss auszubilden. Die Sockelhöhe ist auf max. 60 cm über OK.Gelände der Eingangszone begrenzt. Erdverschiebungen im Zuge der Baumaßnahme zur Veränderung des Geländeverlaufs über 80 cm sind unzulässig. Stützmauern zur Auffangung des Geländes an den Nachbargrenzen sind grundsätzlich unzulässig.

- 2.13 Garagen und Stellplätze

Freistehende Garagen sind massiv auszuführen. Als Material für die Garagentore ist nur Holz zulässig. Zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von 6,0 m einzuhalten. Pro

Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

## 2.2 Außenanlagen

Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Sträuchern und Buschgruppen zu gestalten. Arbeits- und Lagerflächen sind unzulässig. Sofern Grundstücke eingefriedet werden sollen, sind Hecken, Sträucher und eingewachsene Spanndrähte bis 80 cm zulässig.

## 2.3 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

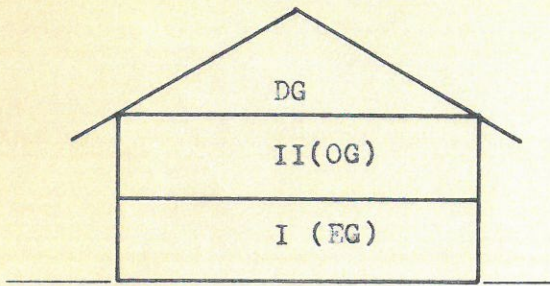
Aufgrund von unleserlichem Original wurde der Text neu geschrieben.  
Die Abschrift stimmt mit dem Original überein !

Kressbronn a.B., 27.01.2014

  
Stohr

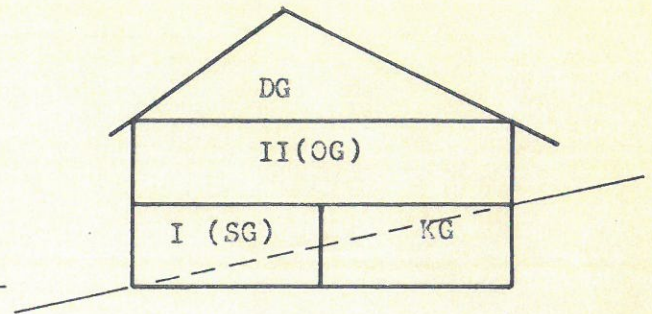
Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen





NORMAL SCHNITT

DG = Dachgeschoss  
 (kein Vollgeschoss)  
 EG = ein Vollgeschoss  
 OG = ein Vollgeschoss

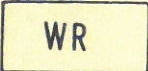
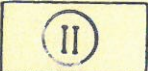
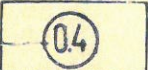
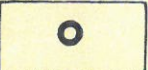



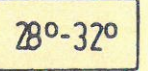


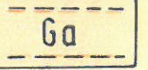
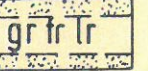
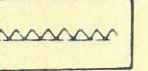
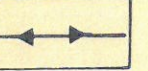
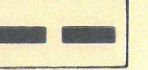




SCHNITT für Hangzone  
 (nordöstl. Martin-Lutherstr.)

DG = Dachgeschoss  
 (kein Vollgeschoss)  
 SG = Sockelgeschoss(Vollgesch.)  
 OG = ein Vollgeschoss



Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

	Reines Wohngebiet	( § 3 BauNVO )
	Zahl der Vollgeschosse zwingend	( § 17 Abs.4 BauNVO )
	Geschössflächenzahl GFZ	( § 20 BauNVO )
	Offene Bauweise	( § 22 Abs.2 BauNVO )
	Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zul.	( § 22 Abs.2 BauNVO )
	Baugrenze Laulinie	( § 23 Abs.3 BauNVO ) ( § 23 Abs.2 BauNVO )
	Sattel- oder Pultdach	
	Dachneigung s.textl. Teil	
	Vorgeschriebene Firstrichtung	
	Gehweg Fahrbahn	( § 9 Abs.1Nr.3 BBauG )
	Garagen	( § 9 Abs.1Nr.1e BBauG )
	mit Geh-Fahr- und Leitungs- recht zu belastende Flächen	( § 9 Abs.1Nr.11 BBauG )
	von der Bebauung freizu- haltende Grundstücksflächen	( § 9 Abs.1Nr.2 BBauG )
	oberirdische Versorgungsleitung	( § 9 Abs.1Nr.6 BBauG )
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	( § 9 Abs.5 BBauG )
	Geplante Grundstücksgrenzen	( § 45 Abs.1 BBauG )
	Umformerstation	( § 9 Abs.1Nr.5 BBauG )



VERFAHRENSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes  
gemäß § 2 Abs.1 BBauG wurde vom  
Gemeinderat beschlossen am

..... 24.04.1980 .....

Als Entwurf vom Gemeinderat beschlos-  
sen am

.....

Auslegung des Entwurfes bekanntgemacht  
am

..... 4.07.1980 .....

Als Entwurf gemäß § 2 Abs.6 BBauG aus-  
gelegt vom bis

..... 25.07.1980 .....

..... 25.08.1980 .....

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Ge-  
meinderat beschlossen am

..... 26.03.1981 .....

Genehmigt gemäß § 11 BBauG mit Erlaß  
des Regierungspräsidiums Tübingen vom

..... 24.07.1981 .....

Genehmigung und Auslegung bekanntge-  
macht am

..... 8.08.1981 .....

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom bis

..... 8.08.1981 .....

In Kraft getreten am

..... 8.08.1981 .....

Planfertiger :

FAKLER-BINDER DIPL. ING. SRL  
FREIE ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
7993 KRESSBRONN AM BODENSEE  
HAUPTSTRASSE 34 FS-07543/6622