

**Ergänzungssatzung „Breitenbergweg“
der Ortsgemeinde Ötzingen gem. § 34 IV Nr. 3 BauGB**

Teil A – Begründung -

I. Städtebauliche Aspekte

Die Ortsgemeinde Ötzingen beabsichtigt im Ortsteil Ötzingen für den nachfolgenden Planbereich eine Ergänzungssatzung aufzustellen. Hiermit soll eine Abrundung des Ortes erfolgen. Die im Planbereich ausgewiesene Bebauung grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage. Eine Ausweisung im Flächennutzungsplan ist bisher nicht erfolgt.

II. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Gebietsausweisung erfolgt als Dorfgebiet MD im Sinne des § 5 BauNVO. Durch diese Ausgestaltung soll der dörfliche Charakter des Ortsteils erhalten bleiben.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Durch eine Begrenzung der absoluten Höhe und der Geschossigkeit soll eine massive Bebauung und somit eine das Ortsbild störende Bebauung verhindert werden.

3. Bauweise

Es werden Einzel- u. Doppelhäuser zugelassen. Eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nicht.

4. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt. Es sollen lediglich Ein- u. Zweifamilienhäuser entstehen die sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Eine Zunahme des Straßenverkehrs durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und die damit verbundenen Mietwohnungen ist nicht gewünscht.

III. Erschließung

Die Erschließungsanlagen für das Plangebiet bestehen bereits teilweise. Die verkehrsmäßige Andienung erfolgt über eine neue Straße an den Breitenbergweg. Die Wasserversorgung und die Entsorgung des Abwassers erfolgt ebenfalls über die bestehenden Anlagen in dem Breitenbergweg.

IV. Schutz von Natur und Landschaft

In die gemeindlichen Abwägungen sind gem. § 1a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Verwirklichung der Satzung ergeben, mit einzubeziehen. Für den Eingriff wird, in Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde über die bisherigen Festsetzungen hinaus, eine Ausgleichsplanung vorgenommen. Damit sollen die zukünftigen Vorhaben entsprechend kompensiert werden.