



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bei den Rösenen“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Bei den Rösenen“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 25.03.2024



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

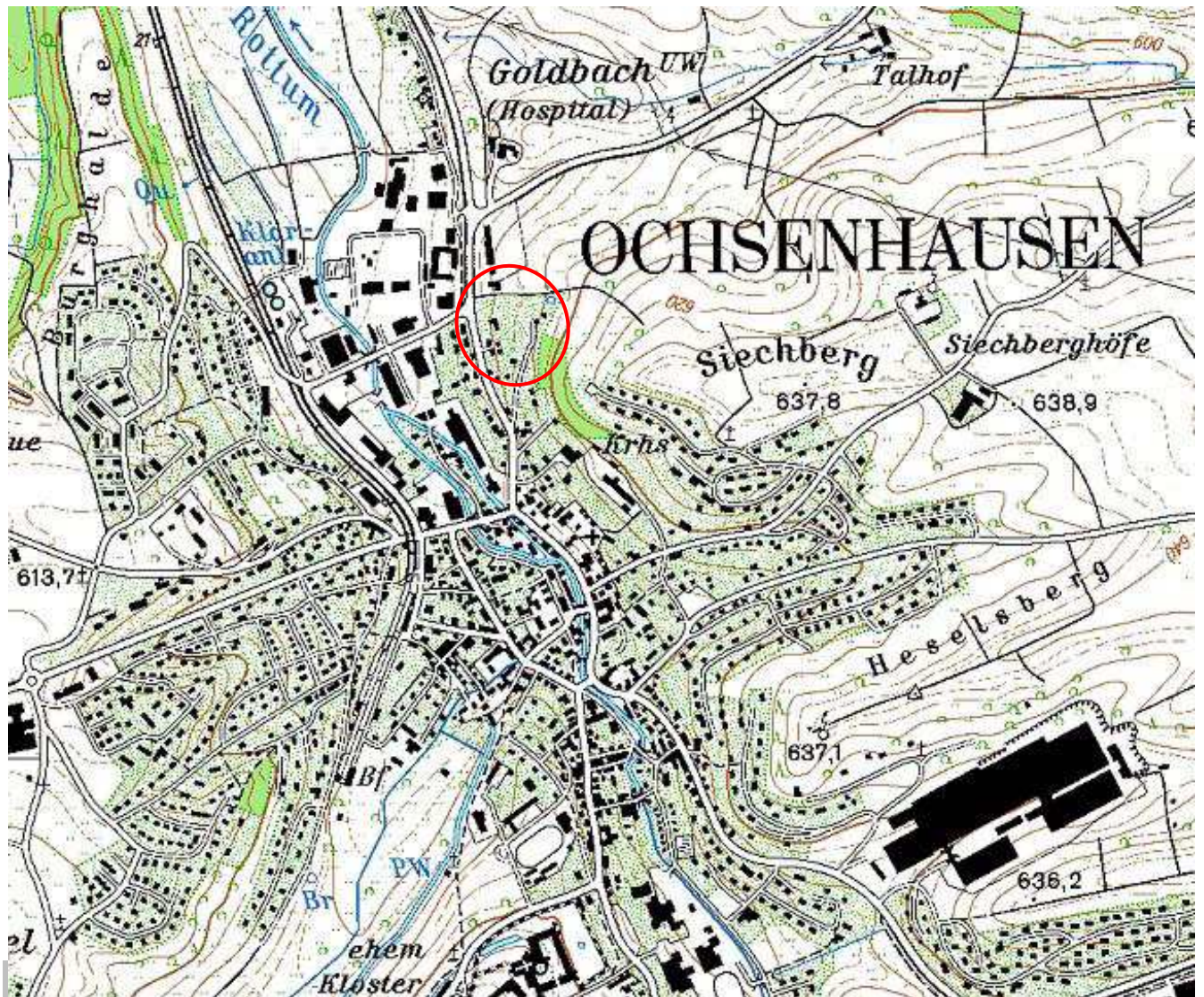
Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Bei den Rösenen“

Fassung vom: 25.03.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen in öffentlicher Sitzung am den Bebauungsplan „Bei den Rösenen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 25.03.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.03.2024
- Textteil in der Fassung vom 25.03.2024

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Bei den Rösenen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

- | | | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| | 1.1 Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 | BauGB |
| MU | 1.1.1 Urbanes Gebiet (MU) | § 6a | BauNVO |
| | 1.1.1.1 Zulässig im Urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. | § 6a (2) | BauNVO |
| | 1.1.1.2 Nicht zulässig im MU sind folgende Nutzungen:
1. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Einzelhandelsbetriebe,
3. Anlagen für sportliche Zwecke. | § 1 (5) | BauNVO |
| | 1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO:
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen
werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Urbanen Gebiet nicht zulässig. | § 1 (6) 1 | BauNVO |
| WA | 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) | § 4 | BauNVO |
| | 1.1.2.1 Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. | § 4 (2) | BauNVO |
| | 1.1.2.2 Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zugelassen werden:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe | § 1 (5) | BauNVO |
| | 1.1.2.3 Nicht zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen:
1. Schank- und Speisewirtschaften | § 1 (5) | BauNVO |
| | 1.1.2.4 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, | § 1 (6) 1 | BauNVO |

2. Anlagen für Verwaltung,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen
 werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des
 Bebauungsplanes und sind im Allgemeinen Wohngebiet
 nicht zulässig.

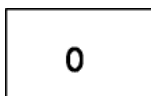
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	§ 9 (1) 1 BauGB
II	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
GRZ 0,4*	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag Die zulässige Grundfläche darf durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
GFZ 0,7*	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl gem. Planeintrag	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
WH 6,50	1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter bergseitig über vorhandenem Gelände EFH Die Untere Bezugshöhe (BzH) zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist die vorhandene mittlere Geländehöhe entlang des geplanten Gebäudes bergseitig. Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika. Abweichend vom Planeintrag beträgt die höchstzulässige Wandhöhe im beim <u>Flachdach</u> 6,80 m über EFH.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
GH 9,00	1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter bergseitig über vorhandenem Gelände EFH Die Untere Bezugshöhe (BzH) zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist die vorhandene mittlere Geländehöhe entlang des geplanten Gebäudes bergseitig. Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika. Abweichend vom Planeintrag beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe beim <u>Flachdach</u> 6,80 m über EFH.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO

1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag

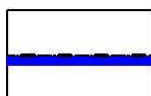
Überschreitungen der EFH sind unzulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB



1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

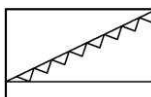
1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m. §§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Garagen, Carports und Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,
- im MU zusätzlich Lagerflächen.

1.6 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO:
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den privaten Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.



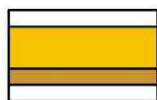
1.7 Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

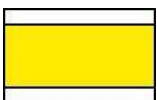
Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

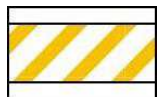
1.8 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



1.8.1 öffentliche Verkehrsflächen
öffentlicher Gehweg § 9 (1) 11 BauGB



1.8.2 Private Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB



1.8.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB



1.8.3.1 Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.10 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB



Die Oberflächenwasserableitung der Verkehrsflächen erfolgt in die geplante RW-Mulde zwischen Gehweg und Straße

Zur Regenwasserrückhaltung ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen.

Die Regenwasser-Rückhaltefläche sind als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Alternativ kann ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden.

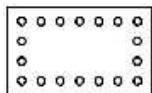
Die genaue Lage, Art der Rückhaltung und Dimensionierung der Regenwasser-Rückhaltefläche ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

Sollte die Möglichkeit bestehen, an einen Regenwasserkanal anzuschließen, ist dies zulässig.

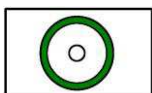
Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwasser i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen.

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB

1.11.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

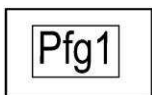


1.11.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB



1.11.1.2 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzstandort kann der gegebenen Situation angepasst werden.



Pflanzgebot 1: Ein- bis zweireihige Hecke § 9 (1) 25a BauGB

Zur Ortsrandeingrünung ist in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen eine ein- bis zweireihige Hecke vorgesehen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 verschiedene Arten zu wählen. Diese sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m x 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen, dabei sind je Art sind 3- 5 Pflanzen als Gruppe zu setzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Kap.8.2. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Kap. 8.3 und 8.4 sind zu beachten.

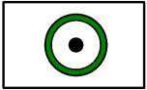
Pflanzgebot 2: ohne Darstellung im Plan - Baumpflanzung je Grundstück § 9 (1) 25a BauGB

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Saatgut und Bepflanzung gem. Pflanzliste in Kap. 8.2). Dabei sind die Einzelbäume an den Stellplätzen nicht anrechenbar. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (Kap. 8.3 und 8.4) sind zu beachten

Pflanzgebot 3: ohne Darstellung im Plan - Begrünung bei Flachdächern § 9 (1) 25a BauGB

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Neubauten, Garagen und Carports sind zu extensiv zu begrünen, ausgenommen sind Bestandsgebäude. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und freistehende Überdachungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist nach § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg Pflicht. Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Dränschicht aus Dränageschüttgut von 2 – 4 cm, sowie eine Vegetationstragschicht aus Extensivsubstrat von 15 cm vorzusehen – insgesamt entspricht dies also einer Aufbauhöhe von 17 - 19 cm. Hiermit kann ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden sowie eine Wasserspeicherfähigkeit von 20 – 30 l/m² (Bemessung nach DIN 1986-100). Die Dachneigung beträgt optimalerweise mindestens 2 – 3 %, sodass nicht mit dauerhaft stehendem Wasser zu rechnen und die Erhaltung der Artenvielfalt leichter steuerbar ist. Die Flächen sind mit einer geeigneten Mischung aus Sedum-Sprossen und einer Saatgutmischung anzusäen und anzupflanzen, sodass eine Sedum-Gras-Kraut-Vegetation entsteht (s. Pflanzliste, Kap. 8.2). Die Pflege erfolgt extensiv. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (Kap. 8.3 und 8.4) sind zu beachten.



1.11.1.3 Pflanzenerhalt von Bäumen

§ 9 (1) 25b BauGB

Die im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

1.12 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

(siehe Anlage: Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 26.03.2023)

1.12.1 Schutz gegen Straßenverkehrslärm

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der Westfassade geplanter Gebäude in den Baufeldern zu den Grundstücken Nr. 1+4 müssen über offenbare Fenster zur Nord- oder Südseite verfügen.

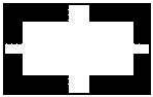
Balkone und Terrassen geplanter Gebäude in den Baufeldern zu den Grundstücken Nr. 1+4 müssen mit Wintergartenkonstruktionen gegen Verkehrslärm geschützt werden. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Ausnahmsweise kann auf schallgedämmten Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs nachts 45 dB(A) nicht überschreitet. Dabei darf nur die zum Zeitpunkt der Genehmigung bereits vorhandene Bebauung berücksichtigt werden.

Hinweise

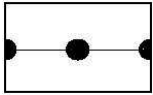
Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.13.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

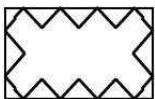
1.13.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	—

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- 6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 7 – Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) / § 9 (6a) BauGB



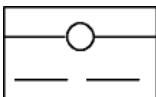
2.1 10,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Landesstraße L265 - Anbauverbotsstreifen § 9 (6) BauGB

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenverkehrsbehörde.

3. Hinweise

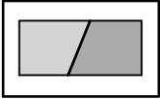
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



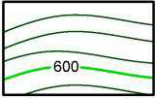
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



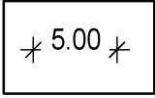
Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



vorhandene Höhenlinien in Meter über NN



Maßlinie (beispielhaft)

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 Artenschutz

In künftigen Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

3.5 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.6 Niederschlagswasser

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser

anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in die Regenwasserkanalisation erfolgt. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

3.7 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

3.8 Höhengsystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 2016", abgekürzt „DHHN2016" (Angaben in m über Normal Null).

3.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Diese Verkehrsflächen erfüllen keine Erschließungsfunktion. Es sind Straßen im Sinne von § 20 Ziffer 1 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Ochsenhausen.

3.10 KSG-BW

Es wird auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hinweisen.

3.11 GeiG

Nach § 6 und § 7 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

3.12 LBodSchAG

Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen.

Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

3.13 LKreiWiG

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Abruch-/Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen/Bodenaushub größer 500m³ auch Einzelbaumaßnahmen) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

3.14 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. 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.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.15 L 265

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Landesstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind.

Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes, etc.) ist die Zustimmung der Verkehrskommission erforderlich.

Kosten für Immissionsschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im

Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

3.16 Oberflächenwasser - Objektschutz

Im Hinblick auf künftige Starkregenereignisse und Sturzfluten sind bei der Gebäude- und Außenanlagenplanung Objektschutzmaßnahmen im Sinne des DWA- Themenheftes 1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungs-Vorsorge“ vorzunehmen.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Begründung in der Fassung vom 25.03.2024

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen “

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung / Planungsziele
6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
7. Auswirkungen der Planung
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Ver- und Entsorgung
 - 7.3 Auswirkungen auf das Klima
 - 7.4 Hochwasser
 - 7.5 Artenschutz
 - 7.6 Immissionsschutz
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Informeller Umweltbericht
12. Monitoring
13. Flächenbilanz
14. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8.890 m², mit den Flurstücken Nr. 1676/5 und 1676 sowie einer Teilflächen der Wegefläche Nr. 1678 sowie Teilflächen der Ulmer Straße, L 265, Flurstück Nr. 1660.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

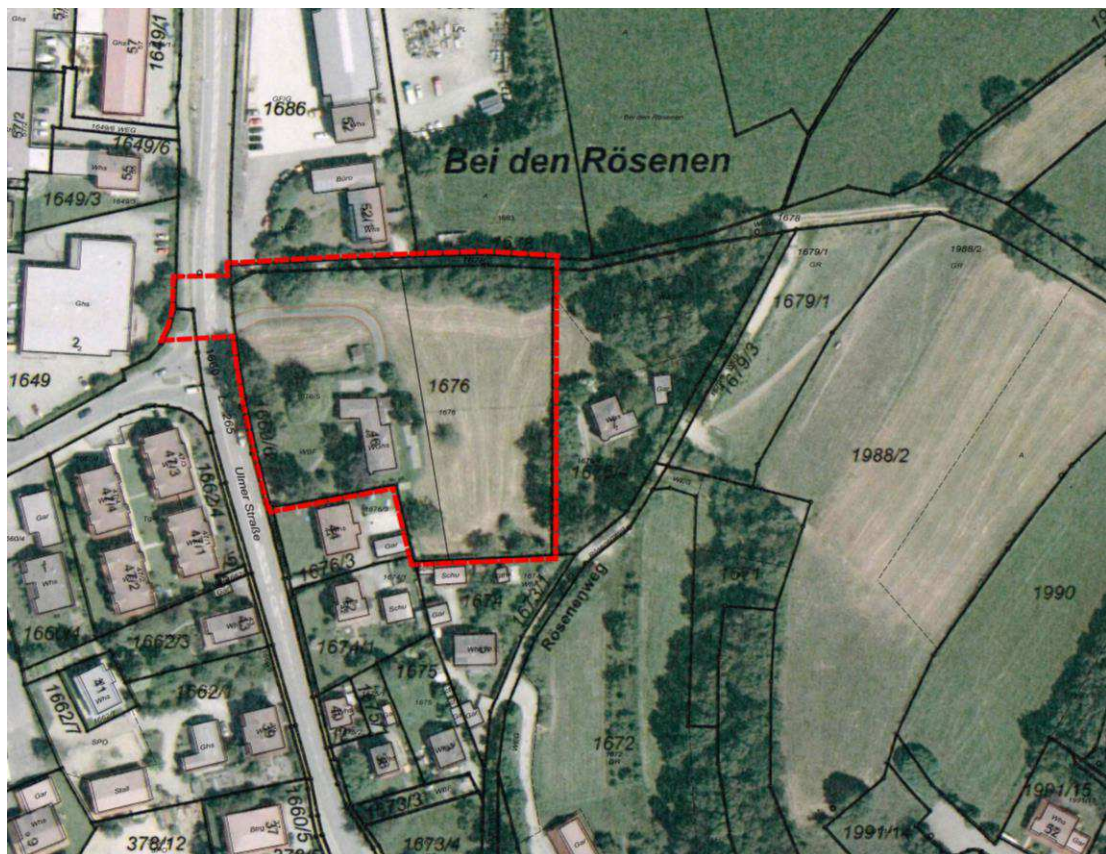
- Im Norden durch die Flurstücke Nr. 1686 und 1683 und durch Teilflächen der Ulmer Straße, L 265, Flurstück Nr. 1660,
- Im Osten durch Teilflächen der Wegefläche Nr. 1678 und durch das Flurstück Nr. 1676/4,
- Im Süden durch die Flurstücke Nr. 1674, 1673/3 und 1674/1
- Im Westen durch die Ulmer Straße, L 265, Flurstück Nr. 1660, die Untere Wiesen, Flurstück Nr. 1650, die Wegefläche an der Ulmer Straße, Flurstück Nr. 1660/6 und durch das Flurstück Nr. 1649.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Rand der Kernstadt von Ochsenhausen an der Ulmer Straße, der Landesstraße L 265 gelegen.

Das Plangebiet umfasst eine Tiefe von ca. 100 m und Breiten zwischen 75 und 97 m. Die Topographie im Gebiet steigt von West nach Ost um ca. 10m an. Gegenwärtig wird die Fläche als Freifläche genutzt.

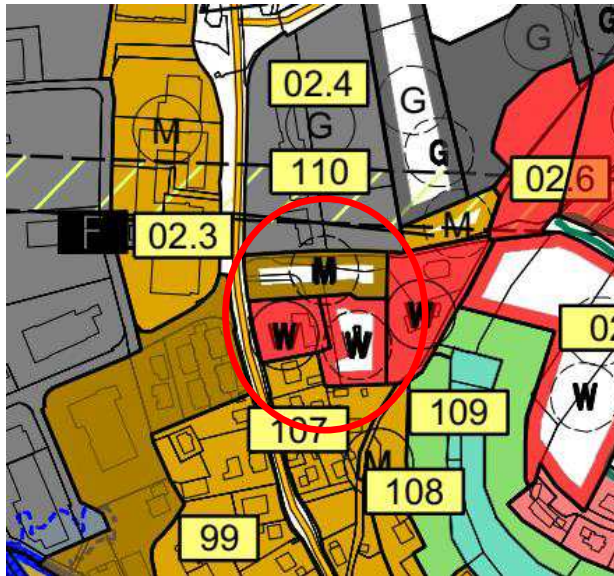
Die Grundstücke sind bis auf die öffentliche, nördliche Wegefläche in Privatbesitz. Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung sind gesichert.



3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Bereich der Ulmer Straße im Geltungsbereich des Ortsbauplanes „Ulmer Straße“ bzw. „Ulmer Straße – Änderung“ aus den 50er bzw. 60er Jahren. Im östlichen Bereich liegt der Planbereich derzeit **sowohl** im Innenbereich nach § 34 BauGB. **als auch im unbeplanten Innenbereich – „Außenbereich im Innenbereich“ – nach § 35 BauGB.**

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP2025) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen mit den Gemeinden Erlenmoos, Gutenzell-Hürbel, Steinhausen an der Rottum und der Stadt Ochsenhausen stellt innerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich „Gemischte Baufläche“ und im südlichen Bereich „Wohnbaufläche“ dar.

Aktueller rechtswirksamer FNP2025 (Ausschnitt)

5. ANLASS DER PLANUNG / PLANUNGSZIELE

Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Drucks auf die Wohnungsmärkte in der Region stellt die Schaffung von ausreichendem Wohnraum eine große Herausforderung dar. Die ausreichende Versorgung mit einem differenzierten Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen wie beispielsweise Familien, ältere Menschen und Singles ist Voraussetzung für die weitere Entwicklung der Stadt Ochsenhausen. Die Schaffung von Wohnraum hat daher höchste Priorität.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die freien Grundstückflächen nördlich und östlich seines bestehenden Wohngebäudes einer Wohn- und Gewerbebebauung zuzuführen.

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungsstruktur in die umgebende, bestehende Bebauung. So soll im Norden des Plangebietes im Anschluss an den öffentlichen Weg ein Wohn- und Gewerbebereich als „Urbanes Gebiet“ im Übergang vom nördlichen Gewerbegebiet zum südlich geplanten Wohngebiet errichtet werden.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse

- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Offene Bauweise

6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieser Bebauung geschaffen werden.

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet stellt derzeit eine Grünfläche / Freifläche dar, von 4 Seiten mit Bebauung umgeben. Es ist geprägt durch seine Lage am nordöstlichen Rand der Kernstadt von Ochsenhausen mit angrenzenden, umgebenden Bebauungen.

Planungsrechtlich stellt das Plangebiet sowohl einen Innenbereich, als auch eine Außenbereichsfläche im Innenbereich dar. In Anbetracht des geschlossenen Bebauungszusammenhanges (von allen Seiten mit Bebauung umgeben) ist § 13a BauGB anwendbar.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenfalls sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Vorhandene Bestandsvegetation, die in Folge der geplanten Bebauung entfällt, kann innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Da die Stadt Ochsenhausen Bürgerbeteiligung sehr großschreibt und die Möglichkeiten zur Beteiligung nicht beschneiden möchte, sowie aus Gründen der Transparenz hat die Stadt entschieden, trotz der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens nicht auf die frühzeitige Beteiligung zu verzichten.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bei den Rösenen“ beschlossen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Der nördlich verlaufende Fuß- und Radweg wurde im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes „Siechberg III“ ausgebaut und wird durch den Bebauungsplan öffentlich gewidmet. Die Wegeführung bleibt unverändert, erhält jedoch zwei Querungen, um die Zufahrt zu den Grundstücken Flst. 1686 (Garage Fa. Gräser) und 1683 (Grundstück Fa. Gräser) zu gewährleisten.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen. Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Das von den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser kann über RW-Mulden entlang der Straße entwässert werden.

Das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation in der Ulmer Straße zugeführt.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Rand der Kernstadt von Ochsenhausen an der Ulmer Straße, der Landesstraße L265 gelegen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um vorhandene Freiflächen / Grünflächen. Vorhandene Baumstandorte sollen möglichst erhalten werden.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

7.4 Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet weder im Bereich der neu berechneten Überschwemmungsgebiete nach HQ100, noch könnte das Plangebiet vom Extremhochwasser HQExtrem betroffen sein.

7.5 Artenschutz

(siehe Anlage: **Einschätzung der Betroffenheit des Artenschutzes**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.03.2024)

Fazit:

Ein Vorkommen der in Kap. 5 behandelten Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten kann Stand heutiger Kenntnis im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden. Die Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist damit nicht notwendig.

Jedoch sollten folgende konfliktvermeidenden Maßnahmen Beachtung finden:

- Fällen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. – 30.09.)
- Einsatz von Leuchtmittel, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten in der Stadtbeleuchtung vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum eingesetzt werden. Eine Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden (gerichtetes Licht nach unten).

Nach Vor-Ort-Begehung und Beurteilung des Sachverhalts ist nicht davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatschG ausgelöst wird. Kartierungen werden als nicht notwendig erachtet.

7.6 Immissionsschutz

(siehe Anlage: **Schalltechnisches Gutachten**, ACCON GmbH, Augsburg vom 18.07.2023)

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der westlich verlaufenden Landesstraße L 265 ein, auf der heute mehr als 8.000 Fahrzeuge pro Tag verkehren (Zählung 2021). Bis zum Jahr 2030 ist mit einem Anstieg auf über 9.000 Fahrzeuge zu rechnen.

Die Höhe der Lärmeinwirkungen im Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Fend (schall.tech) ermittelt und beurteilt (Bericht Nr. 181-601/04 vom 18.07.2023).

Demnach wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" am Tag im westlichen WA um bis zu 8 dB überschritten. Im östlichen WA wird der Orientierungswert eingehalten oder nur geringfügig, um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Im westlichen MU wird der Orientierungswert um bis zu 8 dB überschritten. Im östlichen MU wird der Orientierungswert unterschritten.

Nachts wird der Orientierungswert im westlichen WA um bis zu 10 dB überschritten, im östlichen WA um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im westlichen MU wird der Orientierungswert um bis zu 9 dB überschritten, im östlichen MU eingehalten oder nur geringfügig, um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Durch eine Reihe von Lärmschutzmaßnahmen kann der teilweise hohen Lärmbelastung des Plangebiets entgegengewirkt werden, andere denkbare Schallschutzmaßnahmen mussten verworfen werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Quelle (z. B. Geschwindigkeitsbegrenzungen, lärmarmen Fahrbahnbelag) scheiden aus, da die Stadt Ochsenhausen (im Rahmen des Bauleitplanverfahrens) keinen Einfluss darauf hat.

Aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg zwischen Straße und Plangebiet scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Voruntersuchungen haben außerdem gezeigt, dass eine 3 m hohe Lärmschutzwand allenfalls die Geräusche im EG von Haus 46 nennenswert reduzieren kann. Die Wand führt zwar im EG und auf der Terrasse im westlichen WA etwa zu einer Pegelminderung von 3 dB(A), jedoch in den oberen Geschossen nur zu einer geringfügigen Entlastung.

Im Laufe der Planung wurde die westliche Baugrenze des WA nach Osten zurückversetzt. Durch die Erhöhung des Abstands zur Straße konnte die Lärmbelastung im (bebaubaren Bereich des) WA deutlich gesenkt werden.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der besonders stark vom Verkehrslärm belasteten Westfassade im Baufeld 1 müssen über öffentbare Fenster zur weniger stark belasteten Nord- oder Südseite verfügen.

Balkone und Terrassen im besonders stark vom Verkehrslärm belasteten Baufeld 1 (MU) müssen durch Verglasungen geschützt werden (Wintergarten).

Schutzbedürftige Räume im Plangebiet werden durch passiven Schallschutz vor den Einwirkungen des Straßenverkehrslärms geschützt. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Die Berechnung der konkreten Anforderung an die Schalldämmung einzelner Bauteile (Fenster, Fassade, etc.) jedes schutzbedürftigen Raums erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren. Im vorliegenden Fall kann das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile mit üblichen Bauweisen erreicht werden.

Da ab Pegeln von 45 dB(A) nachts kein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster mehr sichergestellt ist, sind Schlafräume (dazu zählen auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Da die diesbezügliche Betroffenheit der einzelnen Baufelder und Fassaden stark von der umliegenden Bebauung abhängt, werden schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zunächst für das gesamte Plangebiet gefordert. Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren durch einen schalltechnischen Nachweis ein Verzicht auf schallgedämmten Lüftungseinrichtungen begründet werden.

8. **ALTLASTEN**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. **BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet (MU) im Sinne von § 6a BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des **Urbanen Gebietes** Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden. Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind.

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet** – Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - soll der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Stadtzentrum von Ochsenhausen konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festsetzt. Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung mit homogenem Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten angrenzenden Straßenhöhen und an den vorhandenen Geländehöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Nebenanlagen / Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist, das gilt ebenso für Nebenanlage.

Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Erschließung des Bestandsgebäudes **und der im WA geplanten Gebäude** wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Sicherung öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten werden **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** als **öffentliche Parkierung** festgesetzt.

Geplante und vorhandene Wegeverbindungen werden als **öffentlicher Geh- und Radweg** gesichert.

In dem Kreuzungsbereich zur Landesstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtflächen** festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung - Festsetzung von **Bepflanzungsmaßnahmen** entlang der Erschließungsstraßen sind zur Straßenraumgestaltung erforderlich. Vorhandene Baumbestände sollen möglichst erhalten werden und durch weitere Bepflanzungsmaßnahmen ergänzt werden.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen und/oder eine geeignete Zisternenanlage zu errichten.

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Baubereiche mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

Nachrichtliche Übernahme

Entlang der angrenzenden Landesstraße L265 wurde die straßenrechtlich erforderliche 10 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen (Anbauverbotsstreifen) nachrichtlich eingetragen.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 26.04.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 werden die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. INFORMELLER UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: **Informeller Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.03.2024)

Zusammenfassung

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Stadt Ochsenhausen plant im nordöstlichen Teil von Ochsenhausen den Bebauungsplan „Bei den Rösenen“. Das Plangebiet am nordöstlichen Stadtrand liegt entlang der Ulmer Straße und umfasst ca. 8.890 m². Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine innerörtliche, teilweise bebaute Fläche, die nun der Nachverdichtung zugeführt werden soll. Im nördlichen und westlichen Teil ist auf 3.235 m² ein „Urbanes Gebiet“ mit der Grundflächenzahl 0,6 ha vorgesehen und im Süden ist auf 3.880 m² ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Grundflächenzahl 0,4 geplant.

Das Baugebiet ist dem Innenbereich gemäß §13a BauGB zugeordnet, ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich. Die Umweltbelange wurden informell beschrieben, in Kapitel 5 die bestehende Vorbelastung des Gebietes beschrieben sowie mögliche Beeinträchtigungen ermittelt. Diesen wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung entgegengestellt, die in die textlichen

Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Innerhalb des Gebietes wurden verschiedene Pflanzgebote festgesetzt, für deren Umsetzung eine Pflanzliste sowie Hinweise zur Herstellung und Pflege und Unterhaltung benannt wurden.

Ein Vorkommen von Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten kann Stand heutiger Kenntnis im Vorhabensgebiet ausgeschlossen werden. Die Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist damit nicht notwendig.

Gemäß den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Einschätzung / Relevanzprüfung konnten keine Verbotstatbestände ermittelt bzw. diese können durch geeignete konfliktvermeidende vermieden werden.

12. MONITORING

Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch die Stadt Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich.

durch Behörden Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB.
in Ausgleichsflächen Realisierung und dauerhafter Erhalt sollten durch dingliche Sicherung gewährleistet werden.

Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien (DIN Normen) zu beachten.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Alle zur Einschätzung des Vorhabens notwendigen Unterlagen konnten eingesehen werden und wurden durch eigene Feldaufnahmen ergänzt. Ausschließlich detaillierte Unterlagen zu Grundwasserfließrichtung, -gefälle, -geschwindigkeit und -ganglinien liegen für das Vorhabensgebiet nicht vor.

13. FLÄCHENBILANZ

Fläche gesamt: 8.890 m²

MU 3.235 m²

1 - 845 m² / 2 - 675 m² / 3 - 565 m² / 4 - 1135 m²

WA 3.880 m²

5 - 685 m² / 6 - 670 m² / 7 - 805 m² / 8 - 555 m² / Bestand (Haus 46) - 1.065 m²

öffentl. Verkehrsfläche 635 m²

öffentl. Vfl. an der L265 320 m²

private Verkehrsfläche 340 m²

öff. Geh- u. Radweg 350 m²

Regenwasser-Mulden 130 m²

1.775 m²

14. ANLAGEN

14.1 **Einschätzung der Betroffenheit des Artenschutzes**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.03.2024

14.2 **Informeller Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.03.2024

14.3 **Pflanzlisten**

14.4 **Schalltechnisches Gutachten**, ACCON GmbH, Augsburg vom 18.07.2023

Plan aufgestellt am: 25.03.2024

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 88 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

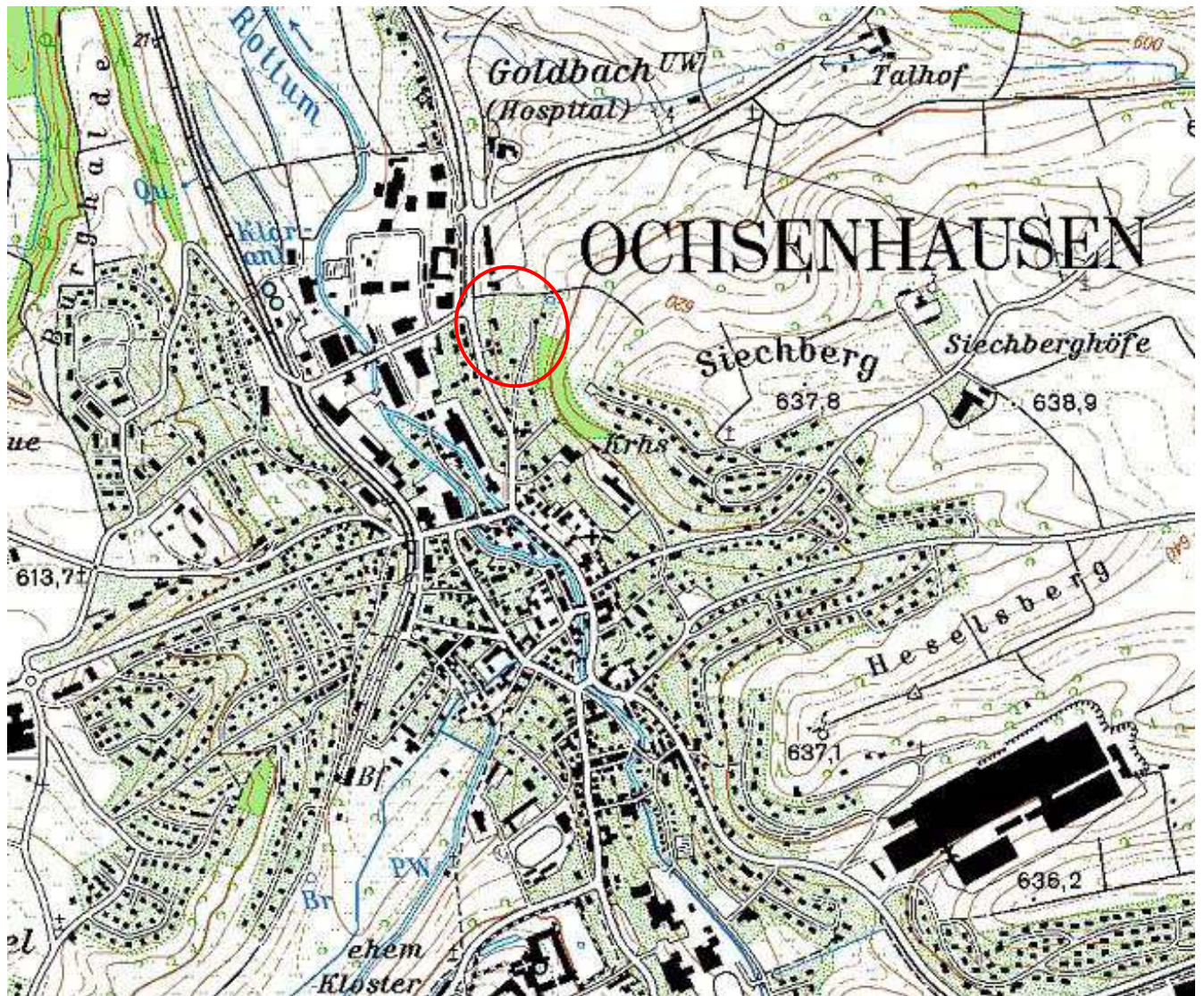
Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“

Fassung vom: 25.03.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen in öffentlicher Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Bei den Rösenen“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.03.2024
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 25.03.2024

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Abweichend von § 6 Abs. 1 Nr. 2 Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) sind bei Grenzgaragen der Grundstücke Nr. 3, 5 und 6 Überschreitungen der Wandhöhen und Wandflächen bis zu einer Wandfläche von max. 30 m² zulässig.

1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig Dachformen und Dachneigungen gem. Planeintrag.

Flachdächer begrünt oder geneigte Dächer begrünt bis zu einer Dachneigung von 10° sind zulässig und erwünscht.

Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Für Dachaufbauten gelten die Regelungen der seit dem 26.08.2005 rechtskräftigen „Gaupensatzung“.

1.4 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zufahrten und offene Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen (Stein-, Schotter- oder Kiesgärten) ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

1.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand **von 1,00 m einhalten**. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten.

Zulässig im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind:

- Holzzäune
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind,
- Mauern und Gabionenwände

Generell nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

1.7 Standplätze für Abfallbehälter § 74 (1) 1 LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

1.8 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:

- bei WE < 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m² - 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m² = 2,0 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden. Der Stauraum vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.03.2024

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8.890 m², mit den Flurstücken Nr. 1676/5 und 1676 sowie einer Teilflächen der Wegefläche Nr. 1678 sowie Teilflächen der Ulmer Straße, L 265, Flurstück Nr. 1660.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

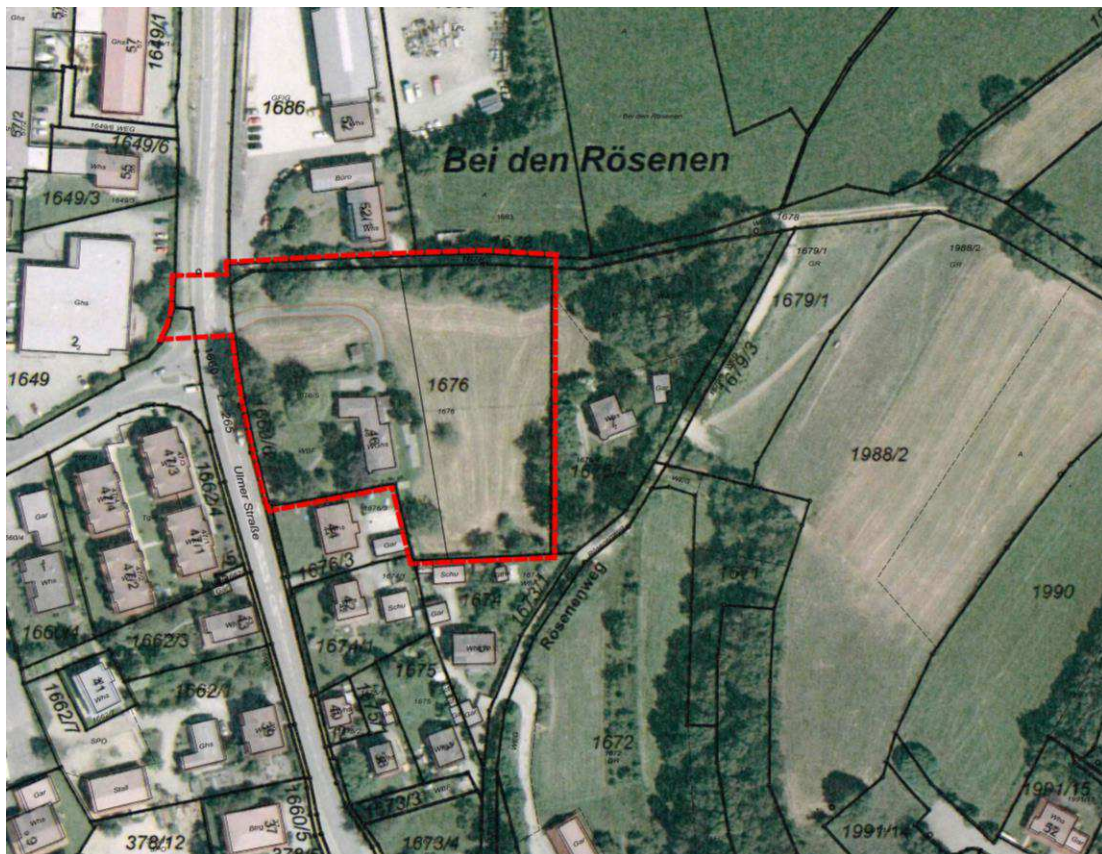
- Im Norden durch die Flurstücke Nr. 1686 und 1683 und durch Teilflächen der Ulmer Straße, L 265, Flurstück Nr. 1660,
- Im Osten durch Teilflächen der Wegefläche Nr. 1678 und durch das Flurstück Nr. 1676/4,
- Im Süden durch die Flurstücke Nr. 1674, 1673/3 und 1674/1
- Im Westen durch die Ulmer Straße, L 265, Flurstück Nr. 1660, die Untere Wiesen, Flurstück Nr. 1650, die Wegefläche an der Ulmer Straße, Flurstück Nr. 1660/6 und durch das Flurstück Nr. 1649.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Rand der Kernstadt von Ochsenhausen an der Ulmer Straße, der Landesstraße L 265 gelegen.

Das Plangebiet umfasst eine Tiefe von ca. 100 m und Breiten zwischen 75 und 97 m. Die Topographie im Gebiet steigt von West nach Ost um ca. 10m an. Gegenwärtig wird die Fläche als Freifläche genutzt.

Die Grundstücke sind bis auf die öffentliche, nördliche Wegefläche in Privatbesitz. Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung sind gesichert.



3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Bereich der Ulmer Straße im Geltungsbereich des Ortsbauplanes „Ulmer Straße“ bzw. „Ulmer Straße – Änderung“ aus den 50er bzw. 60er Jahren. Im östlichen Bereich liegt der Planbereich derzeit sowohl im Innenbereich nach § 34 BauGB, als auch im unbeplanten Innenbereich – „Außenbereich im Innenbereich“ - nach § 35 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen, **Dacheindeckung** und **Dachgestaltung** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Ochsenhausen. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zu **Dachaufbauten** sind in der bestehenden „Gaupensatzung“ geregelt.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der zulässigen **Einfriedungen** und deren Abstand von 0,30 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die Bauvorschrift zu **Abfallbehältern** ist aus Gründen der Straßenraumgestaltung gewählt worden.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Stadt Ochsenhausen in der Region Donau-Iller zum ländlichen Raum. Die Stadt ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Ochsenhausen deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Mit den geplanten Straßenbreiten von 5,5 m innerhalb der internen Erschließung soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde sollen die internen Erschließungsstraßen als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

Gründe des Städtebaus:

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 26.04.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 werden die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bei den Rösenen“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 25.03.2024

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 88 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Bei den Rösenen“

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 26.04.2022
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am 13.05.2022
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 13.05.2022
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 16.05.2022 bis 17.06.2022
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom bis
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Ochsenhausen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
Mit Begründungen stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Ochsenhausen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des
Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen am

Ochsenhausen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)