

Auftraggeber:
Stadt Ochsenhausen
Kreis Biberach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Dietenwenger Straße IV“ in Mittelbuch

- I. Satzung über den Bebauungsplan „Dietenwenger Straße IV“
- II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dietenwenger Straße IV“
- III. Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung
(folgt nach der Beteiligung)

Stand 23.03.2024

Inhaltsverzeichnis

Satzung über den Bebauungsplan.....	4
Teil I: Textliche Festsetzungen.....	6
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1a, § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO).....	6
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA §4 BauNVO).....	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO).....	6
1.2.1 Zahl der Vollgeschosse.....	6
1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ).....	6
1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ).....	6
1.2.4 Wandhöhe (GFZ).....	6
1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH (§ 16 (2) 4 BauNVO und § 18 (1) BauNVO).....	6
1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB).....	6
1.4 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB).....	6
1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).....	7
1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22-23 BauNVO).....	7
1.6.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO).....	7
1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO i.V.m. §§ 12,14 BauNVO).....	7
1.7 Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB).....	7
1.8 Flächen für Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB).....	7
1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB).....	7
1.10 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB).....	8
1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB).....	8
1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) 20, 25, 15 BauGB).....	8
1.12.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung (§ 9 (1) 20, 25 BauGB).....	8
1.12.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
1.12.1.2 Pflanzgebot 1 – 1-2-reihige Heckenpflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB).....	8
1.12.1.3 Pflanzgebot 2 (ohne Darstellung im Plan) – Baumpflanzung Wohngebiet (§ 9 (1) 25a BauGB).....	9
1.12.1.4 Pflanzgebot 3 (ohne Darstellung im Plan) – Begrünung Flachdächer (§9 (1) 25a BauGB).....	9
1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB).....	9
2. Hinweise.....	10
2.1 Archäologische Denkmalpflege.....	10
2.2 Wasser- und Bodenschutz.....	10
2.3 Kellerentwässerung.....	10
2.4 Geländeschnitte.....	10
2.5 Pflegehinweis zu Pflanzgeboten.....	10
2.6 Niederschlagswasser.....	10
2.7 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren.....	10
2.8 Höhensystem.....	11
2.9 Wärmepumpen.....	11
2.10 KSG-BW.....	11
2.11 GeiG.....	11
2.12 LBodSchAG.....	11
2.13 LKreiWiG.....	11
3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a BauBG).....	12
4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauBG).....	12
5. Anlagen zum Bebauungsplan.....	12

5.1	Begründung in der Fassung vom 14.02.2024	12
6.	Städtebauliche Begründung	13
6.1	Räumlicher Geltungsbereich	13
6.2	Räumliche und strukturelle Situation	13
6.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	13
6.4	Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung	14
6.5	Anlass der Planung	16
6.6	Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren	16
6.7	Generelle Ziele und Zwecke der Planung	17
6.8	Auswirkungen der Planung	18
6.8.1	Ver- und Entsorgung	18
6.8.2	Auswirkungen auf das Klima	18
6.8.3	Artenschutz	18
6.9	Altlasten	18
6.10	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	18
6.11	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB ..	20
6.12	Flächenbilanz	21
6.13	Anlagen	21
7.	Umweltbericht	21
8.	Monitoring – Konzept gemäß § 4c BauGB	21
	Satzung über örtliche Bauvorschriften	23
	Teil II: Örtliche Bauvorschriften	25
9.	Örtliche Bauvorschriften	25
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)	25
9.2	Dachform / Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)	25
9.3	Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)	25
9.4	Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)	25
9.5	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)	25
9.6	Standplätze für Abfallbehälter (§ 74 (1) 1 LBO)	26
9.7	Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)	26
9.8	Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)	26
9.9	Stellplatznachweis (§ 74 (2) 2 LBO)	26
10.	Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften	26
10.1	Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.03.2024	26
11.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	27
12.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB	27
13.	Verfahrensvermerke	29

Satzung über den Bebauungsplan

„Dietenwenger Straße IV“ in Ochsenhausen – Gemarkung Mittelbuch

Der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen hat aufgrund des Baugesetzbuches 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), der 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), der 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).

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 „Dietenwenger Straße IV“, Mittelbuch als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 14.02.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung zum Bebauungsplan „Dietenwenger Straße IV“, Mittelbuch, besteht aus folgenden Unterlagen:

1. Zeichnerischer Teil vom 26.03.2024, Plannummer 22-101-OH_2
2. Textteil in der Fassung vom 26.03.2024

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Dietenwenger Straße IV“, Mittelbuch tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk
zum Bebauungsplan „Dietenwenger Straße IV“, Mittelbuch

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ochsenhausen, den

.....
Bürgermeister Philipp Bürkle

Teil I: Textliche Festsetzungen

- 1.** Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1a, § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA §4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)
 - 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse
gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) – II-geschossig als Höchstmaß
 - 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) – 0,4 als Höchstmaß
 - 1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) – 0,8 als Höchstmaß
 - 1.2.4 Wandhöhe (GFZ)
gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß
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.
 - 1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH (§ 16 (2) 4 BauNVO und § 18 (1) BauNVO)
gemäß Einschrieb im Plan
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.
Hinweis: Beim Flachdach wird die Gebäudehöhe ausschließlich durch die Wandhöhe bestimmt.
 - 1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)
gemäß Einschrieb im Plan
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.
 - 1.4 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB)
siehe Einschrieb / Nutzungsschablone im Plan
Abweichend von § 6 Abs. 1 Nr. 2 Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) sind bei Grenzgaragen Überschreitungen der Wandhöhen und Wandflächen bis zu einer Wandfläche von max. 30 m² zulässig.

- 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Nutzungsschablone WA1/WA3
Pro Einzelhaus sind max. drei Wohneinheiten zulässig.
- Nutzungsschablone WA2
Pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden.
- Nutzungsschablone WA4
Es sind max. sechs Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22-23 BauNVO)
- 1.6.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.
Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m durch untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.6.2 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,
 - Stellplätze,
 - Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.
- 1.7 Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Tiefgaragen, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.
- Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten
- Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.
- 1.8 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.
- 1.9 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)

Bei den Baugrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser von signifikant abflusswirksamen Flächen wie Dach- und Hofflächen, Kfz-Stellflächen und Zufahrten in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurückzuhalten. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist. Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird auf 0,5 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Retentionsvolumen der Zisternen (WA1 bis WA3) bei Einfamilien-, Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern muss hierbei mindestens 5,0 m³ und im WA4 muss das Retentionsvolumen der Zisterne mindestens 10 m³ betragen. Zusätzlich ist bei Ein- und Doppelhausbebauung ein Speichervolumen von ca. 5,0 m³ erforderlich.

Kleinräumige Nebenflächen wie Fußwege und Terrassen können über die privaten Grünflächen entwässert werden.

Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Grundstücke oder den öffentlichen Verkehrsraum abfließt.

Auf den Grundstücken ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen dem Regenwasserrückhaltebereich zuzuführen.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf genutzt, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

Das Überschreiten der Baufenster durch Hauskontrollschächte / Zisternen ist zu dulden.

1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

siehe Einschrieb im Plan

1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) 20, 25, 15 BauGB)

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

1.12.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

1.12.1.2 Pflanzgebot 1 – 1-2-reihige Heckenpflanzung (§ 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. Der Heckensaum soll hierbei nicht durchgängig und geschlossen sein, sondern in größere Heckenabschnitte gegliedert sein.

Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste im Umweltbericht in Kap.10.3. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Kapitel 10.4 und 10.5 sind zu beachten.

Zur Auswahl der Baumarten, Vorgaben zur Auswahl des Saatguts, Pflanz- und Pflegehinweisen s. auch Kapitel ... und ...

1.12.1.3 Pflanzgebot 2 (ohne Darstellung im Plan) – Baumpflanzung Grundstück (§ 9 (1) 25a BauBG)

Im WA1, WA2 und WA3 sind ein und im WA 4 zwei mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Saatgut und Bepflanzung gem. Pflanzliste im Umweltbericht in Kapitel 10.3). Dabei sind die Einzelbäume an den Stellplätzen nicht anrechenbar. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (Kapitel 10.4 und 10.5) sind zu beachten.

1.12.1.4 Pflanzgebot 3 (ohne Darstellung im Plan) – Begrünung Flachdächer (§9 (1) 25a BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer, Garagen und Carports von Neubauten bis zu einer Dach-neigung von 10 % sind extensiv zu begrünen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist möglich und nach § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg Pflicht. Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses ins-besondere bei Starkregenereignissen, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung durch Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden.

Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und freistehende Überdachungen.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Dränschicht aus Drainage-schüttgut von 2 – 4 cm, sowie eine Vegetationstragschicht aus Extensivsubstrat von 15 cm vor-zusehen – insgesamt entspricht dies also einer Aufbauhöhe von 17 - 19 cm. Hiermit kann ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden²⁰, sowie eine Wasserspeicherfähigkeit von 20 – 30 l/m² (Bemessung nach DIN 1986-100)²¹. 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. 10.3). Die Pflege erfolgt extensiv. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege (Kap.10.4 und 10.5) sind zu beachten.

1.12.1.5 Pflanzgebot 4: Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenbereich und Spielplatz

An den gekennzeichneten Standorten ist ein standortgerechter, hochstämmiger einheimischer Laubbaum, StU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Bepflanzung gem. Pflanzliste in Kap. 10.3). Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden (vgl. Pflanzqualität in Kapitel 10.4).

1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken in einem Streifen von 3,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen zulässig sind:

- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungsneigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

2. Hinweise

2.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2.2 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.

2.3 Kellerentwässerung

Im Baugebiet könnten eventuell die Kellergeschosse einzelner Gebäude nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden. Werden Entwässerungsgegenstände installiert, ist u.U. eine Hebeanlage erforderlich.

2.4 Geländeschnitte

Bei den eingereichten Unterlagen zum Bauvorhaben sind grundsätzlich ein Geländeschnitt in Gefällerrichtung mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes sowie der Anschluss an die Verkehrsflächen beizulegen.

2.5 Pflegehinweis zu Pflanzgeboten

Die festgesetzten Pflanzungen sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.6 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.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird der Vorhaltefläche Retention zugeführt. Hierbei handelt es sich um ein Retentionsbecken. Eine Versickerung ist auf Grund der bereits geologischen Kenntnis sehr wahrscheinlich nicht möglich. Das Oberflächenwasser wird gedrosselt der Dürnach zugeführt. Gleiches gilt für den Überlauf.

2.7 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren

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

2.8 Höhengsystem

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

2.9 Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

2.10 KSG-BW

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

2.11 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. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

2.12 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.

2.13 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 Abbruch-/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. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a BauBG)

In Bearbeitung

4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauBG)

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

5. Anlagen zum Bebauungsplan

5.1 Begründung in der Fassung vom 26.03.2024

Aufgestellt:
Ummendorf, 26.03.2024

Ochsenhausen,

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5
88444 Ummendorf

.....
Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

.....
Bürgermeister Philipp Bürkle

6. Städtebauliche Begründung

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,75 ha, mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 233/1 und 234/2.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke Nr. 233/5, 419 und 414,

Im Osten durch das Flurstück Nr. 234/12 (Weg),

Im Süden durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 233/1 und 234/2,

Im Westen durch die Teilfläche des Flurstücks Nr. 233/1.

6.2 Räumliche und strukturelle Situation



Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Mittelbuch und schließt im Norden an den bestehenden Siedlungsbereich an.

Das Plangebiet umfasst eine Länge von Nord nach Süd von ca. 95 m und einer Breite von ca. 175 m.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten mit einem westlichen Hochpunkt von ca. 646 m.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Grün- und Ackerland.

6.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

6.4 Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung

Landesentwicklungsplan Baden- Württemberg ¹

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die Verwaltungsgemeinschaft Biberach zur Region Donau-Iller. Der Verwaltungsraum Biberach ist wie der gesamte Landkreis der Raumkategorie „ländlicher Raum“ zugeordnet. Die Stadt Biberach ist als Mittelzentrum eingeordnet. Der zugehörige Mittelbereich umfasst die Gemeinden Attenweiler, Bad Schussenried, Berkheim, Biberach an der Riß, Dettingen an der Iller, Eberhardzell, Erlenmoos, Erolzheim, Gutenzell-Hürbel, Hochdorf, Ingoldingen, Kirchberg an der Iller, Kirchdorf an der Iller, Maselheim, Mittelbiberach, Ochsenhausen, Rot an der Rot, Schemmerhofen, Steinhausen an der Rottum, Tannheim, Ummendorf und Warthausen.

Zum Thema Siedlungsentwicklung werden im Landesentwicklungsplan Baden- Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

3.1.7 (G) Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.

3.1.10 (G) Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

3.2 Städtebau, Wohnungsbau

3.2.1 (G) Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.

(G) Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.

3.2.2 (G) Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

3.2.4 (G) Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

Regionalplan Donau-Iller ²

Auszug aus B III 1 – Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten bleiben.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

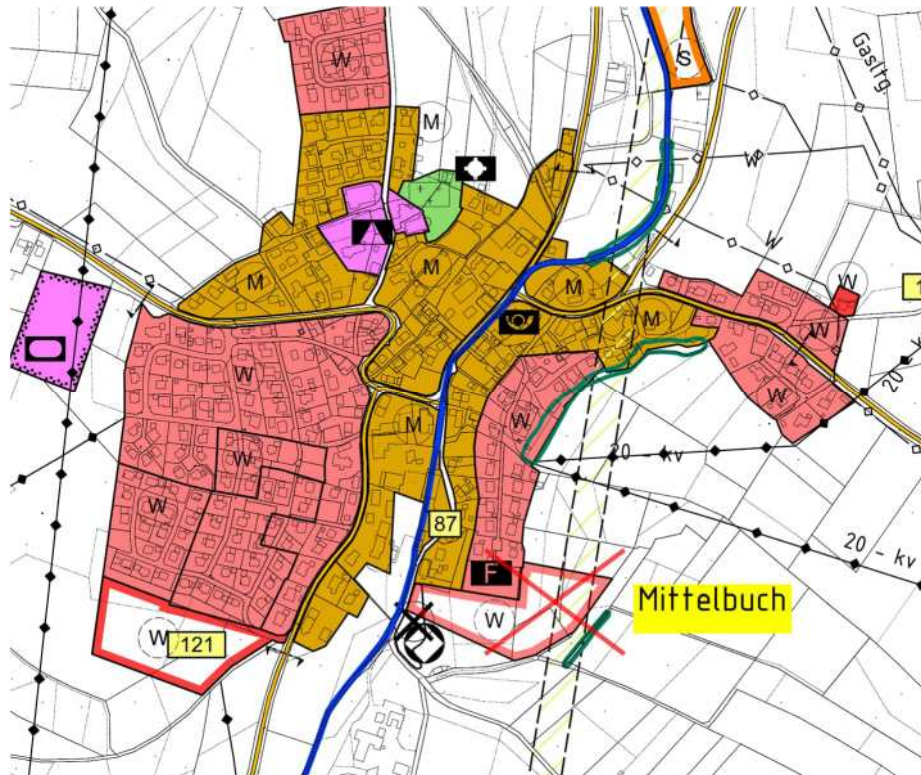
Flächennutzungsplan

Der sich im 4. Änderungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan (FNP2025) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen mit den Gemeinden Erlenmoos, Gutenzell-Hürbel, Steinhausen an der Rottum und der Stadt Ochsenhausen stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Wohnbaufläche - Planung“ dar.

Die geplante Darstellung kann somit aus dem künftig rechtswirksamen FNP abgeleitet werden.

¹ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

² Regionalverband Donau Iller (1987): In der Fortschreibung befindliche Regionalplan Donau Iller



Aktueller in Änderung befindlicher FNP2025 (Ausschnitt)

6.5 Anlass der Planung

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser und verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschößwohnungsbauten ist in Ochsenhausen und im Teilort Mittelbuch weiterhin hoch. Die Stadt Ochsenhausen beabsichtigt daher, das südlich an den Siedlungsrand angrenzende, im FNP dargestellte Baugebiet „Dietenwenger Straße IV“ zu entwickeln.

6.6 Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Die geplanten Vorhaben einer baulichen Erweiterung sind daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dietenwenger Straße IV“ erforderlich.

Umweltprüfung

Im Rahmen des Verfahrens wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beigelegt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird auch geprüft, wo erforderliche Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen möglich sind.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am/... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dietenwenger Straße IV", Mittelbuch beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

6.7 Generelle Ziele und Zwecke der Planung

Die Siedlungsentwicklung soll der bestehenden, nördlich gelegenen Bebauung folgen und sich folgerichtig nach Süden entwickeln.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dietenwenger Straße IV“ soll sich eine in der Bebauung „Dietenwenger Straße I-III“ vorhandene städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen der Siedlungsentwicklung stattfinden und fortführen. Deshalb wurde ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ als Nutzungsart gewählt.

Die Entwässerung ist zwei geteilt. Zum einen ist eine Starkregentrückhaltung am südlichen Rand der Bebauung vorgesehen, um die Ortslage vor Starkregen zu schützen. Diese ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

Zum anderen wird Oberflächenwasser des Plangebiets im Retentionsbecken im Baugebiet zurückgehalten. Dieses ist im Geltungsbereich enthalten.
Die Genehmigung erfolgt in einem separaten Wasserrechtsverfahren.

Die geplante Bebauung orientiert sich an bestehenden Geländestrukturen und berücksichtigt die exponierte Hanglage nach Osten, welche von West nach Ost abfällt. Die künftige Bebauung soll sich mit 2 Vollgeschossen an die nördlich angrenzende Bebauung anpassen.

Die zulässigen Dachformen wurden nur geringfügig eingeschränkt, um die bereits vorhandene Struktur weiterzuführen.

Die künftige Erschließung zweigt von der nördlich bestehenden Straße „Jakob-Fischer-Weg“ in die geplante Bebauung ab und erschließt als Ringstraße das neue Baugebiet.
Das Straßenraumprofil der Ringschließung ist mit einer Breite von 5,50 m ohne separaten Gehweg konzipiert.

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

- Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen
- Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes erstellt.

6.8 Auswirkungen der Planung

6.8.1 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert bzw. werden im Plangebiet neu verlegt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

6.8.2 Auswirkungen auf das Klima

siehe Umweltbericht

6.8.3 Artenschutz

(siehe Anlage: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.03.2024)

Zusammenfassung

Der Antragsteller beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Bereich des Bebauungsplans „Dietenwenger Straße IV“ am südlichen Ortsrand des Teilortes Mittelbuch. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Mit den naturschutzfachlichen Erhebungen, der E/A Bilanzierung und dem Umweltbericht wurde das Büro Zeeb & Partner aus Ulm beauftragt.

6.9 Altlasten

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

6.10 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:

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

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 dem westlich gelegenen vorhandenen Wohngebiet als auch 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. In Teilbereichen des Plangebietes sind ausschließlich Doppelhäuser oder Hausgruppen (Kettenhäuser) zulässig

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 Tiefgaragen, Garage und Carports

Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Hierdurch ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben, das gilt ebenso für Nebenanlagen. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht, der als weiterer Stellplatz angerechnet werden kann.

Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie 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 Anbetracht der geplanten Straßenherstellung im Hangbereich in einem Streifen von 3,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen sind Anpassungen an das Gelände auf privaten Grundstücksbereich zulässig.

Grünordnung

Die Festsetzungen von Bepflanzungsmaßnahmen erfolgen im öffentlichen Raum und privaten Raum. Vorhandener Baumbestände sollen möglichst erhalten werden und durch weitere Bepflanzungsmaßnahmen ergänzt werden. Darüber hinaus werden zur Vernetzung von Biotopstrukturen weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt, die bepflanzt werden und als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden können. Ebenso werden zwischen den privaten Grundstücken zur Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes weitere Flächen zur Bepflanzung festgesetzt.

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen haben die Zweckbestimmungen: Schutzwall zur Starkregenableitung und Spielplatz.

Das vorhandene südlich angrenzende Biotop wird planungsrechtlich als Nachrichtliche Übernahme gesichert.

Als Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen dem geplanten Retentionsbecken im Osten (Flst. 62) zuzuführen.

6.11 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

Am .././.... hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Dietenwenger Straße IV“, Mittelbuch gefasst.

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

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Dietenwenger Straße IV“, Mittelbuch gefasst.

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

6.12 Flächenbilanz

Die benötigten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ochsenhausen.

1	Gesamtfläche im Geltungsbereich				
		Summe 1	Gesamtfläche	17.350 m ²	100 %
2	Öffentliche Flächen				
2a	öffentl. Verkehrsflächen Straßen, Andienungsweg			2.130 m ²	
2b	öffentl. Grünflächen			940 m ²	
2c	Fläche für besondere Anlagen/ Schutz vor Umwelteinwirkungen			180 m ²	
		Summe 2	öffentl. Flächen	3.200 m ²	18%
3	Private Flächen				
3a	- überbaubare Fläche (GRZ=0,40)			5.640 m ²	
3b	- nicht überbaubare Fläche			8.460 m ²	
		Summe 3	private Flächen	14.100 m ²	81%

6.13 Anlagen

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.03.2024
- Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.03.2024

7. Umweltbericht

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

Zusammenfassung

In Bearbeitung

8. Monitoring – Konzept gemäß § 4c BauGB

Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch die Stadt	Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
durch Behörden in Ausgleichsflächen	Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB. 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.
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt mit einer ökologischen Baubegleitung. Eine Erfolgskontrolle und Dokumentation der Entwicklung der Flächen erfolgt alle 5 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen.

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 Vorhabengebiet nicht vor.

Aufgestellt:

Ummendorf, 26.03.2024

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5
88444 Ummendorf

.....
Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

Anerkannt:

Ochsenhausen,

.....
Bürgermeister Philipp Bürkle

Satzung über örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dietenwenger Straße IV“ in Ochsenhausen – Gemarkung Mittelbuch

Der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen hat aufgrund der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) 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), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) mit Wirkung vom 25.11.2023, den Bebauungsplan „Dietenwenger Straße IV“, Mittelbuch als Satzung beschlossen. 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 „Dietenwenger Straße IV“, Mittelbuch als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Dietenwenger Straße IV“, Mittelbuch deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dietenwenger Straße IV“, Mittelbuch besteht aus folgenden Unterlagen:

1. Zeichnerischer Teil vom 26.03.2024, Plannummer 22-101-OH_2
2. Textteil (örtliche Bauvorschriften) vom 26.03.2024

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Dietenwenger Straße IV“ in Mittelbuch tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk:
zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dietenwenger Straße IV“, Mittelbuch

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ochsenhausen, den

.....
Bürgermeister Philipp Bürkle

Teil II: Örtliche Bauvorschriften

9. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

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

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

9.2 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 Gebäuden mit ausschließlich gewerblicher Nutzung sind darüber hinaus Pultdächer zulässig.

Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform/Dachneigung

9.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

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

9.4 Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern größer 10° sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in heller oder gedeckter Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Im WA1 und WA2 sind geneigte Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Carports bis 10° Dachneigung extensiv zu begrünen.

Die Dächer im WA3 und WA 4 sind zu extensiv zu begrünen.

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.

9.5 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.

9.6 Standplätze für Abfallbehälter (§ 74 (1) 1 LBO)

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

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

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,30 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 Stacheldraht- und Natozäune.

9.8 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind generell bis zu 1,5 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände (Bestandsgelände) zulässig, an den Nachbargrenzen bis zu 1,0 m Höhenunterschied. Höhere Abgrabungen sind im

Bereich der Gebäudefassaden für Lichthöfe zur Belichtung von Untergeschossen / Keller zulässig.

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Böschungen mit Neigungen von 45° oder flacher und Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m erlaubt, an öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m.

9.9 Stellplatznachweis (§ 74 (2) 2 LBO)

Für die Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze gelten die Regelungen der seit dem 20.06.2023 rechtskräftigen „Stellplatz - Satzung“.

10. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

10.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.03.2024

Aufgestellt:
Ummendorf, 26.03.2024

Ochsenhausen,

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5
88444 Ummendorf

.....
Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

.....
Bürgermeister Philipp Bürkle

11. 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.

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Linie dazu, homogene und zusammenhängend gestaltete Freiflächen entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, dass geringe Geländeänderungen zulässig sind, um eine Einfügung der Gebäude in die Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

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

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ochsenhausen in der jeweils gültigen Fassung.

12. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

Am/... hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Dietswenger Straße IV“, Mittelbuch gefasst.

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

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Dietswenger Straße IV“, Mittelbuch gefasst.

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

Aufgestellt:

Anerkannt:

Ummendorf, 26.03.2024

Ochsenhausen,

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5
88444 Ummendorf

.....
Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

.....
Bürgermeister Philipp Bürkle

13. Verfahrensvermerke

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am 16.04.2024 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am ... |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am ... |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom ...
bis ... |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschlusses und der örtlichen Bauvorschriften 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 des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am ... |
| Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften | am ... |

Ochsenhausen, den

.....
Bürgermeister Philipp Bürkle