

Stadt Ochsenhausen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mitarbeiter-Parkplatz der Firma Wölfle, 1. Änderung und Erweiterung“

Gemarkungen Ochsenhausen

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

27. Februar 2024

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com



Stadt Ochsenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mitarbeiter-Parkplatz der Firma Wölfle, 1. Änderung und Erweiterung“

Örtliche Bauvorschriften mit Begründung
in der Fassung vom 27. Februar 2024

Vorhabenträger: Wölfle Immobilien GmbH & Co. KG
Biberacher Straße 63, 88416 Ochsenhausen
Tel. 07352 9290
info@woelfle-gmbh.de

Verfahrensführende Gemeinde:
Stadt Ochsenhausen
Bürgermeister Philipp Bürkle
Marktplatz 31, 88416 Ochsenhausen
Tel. 07352 92200
Ansprechpartnerin: Mirjam Seif
07352 9220 64
seif@ochsenhausen.de

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 949558 0
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: B.A. Ute Nestel
Tel. 07551 949558 23
u.nestel@365grad.com

Projekt-Nummer: 3002_bs

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 05.12.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und vor- gezogene Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	vom... bis...
Billigung des Bebauungsplanentwurfes vom und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom gem. § 3 (2) BauGB	vom ... bis ...
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom ... bis ...
Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 74 (7) LBO	am

AUSFERTIGUNG

Der Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ochsenhausen, den

.....

Bürgermeister Philipp Bürkle

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der Örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 (3) am ...
BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung sind
die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

ANZEIGE

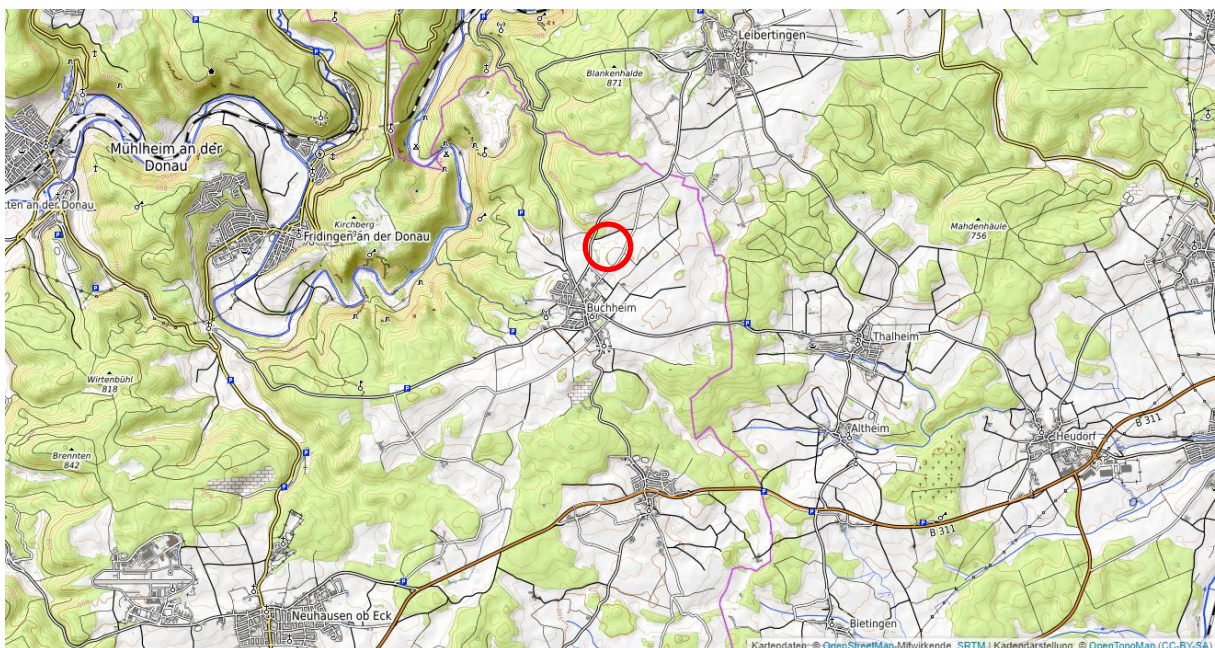
Die Örtlichen Bauvorschriften wurden dem Landratsamt Biberach an- am ...
gezeigt

Inhaltsverzeichnis

TEIL I GRUNDLAGEN	5
1.1 Übersichtskarte.....	5
1.2 Rechtsgrundlagen.....	5
TEIL III BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	7

TEIL I GRUNDLAGEN

Übersichtskarte



Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231), hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen am die Örtlichen Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mitarbeiter-Parkplatz der Firma Wölfle, 1. Änderung und Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mitarbeiter-Parkplatz der Firma Wölfle, 1. Änderung und Erweiterung“, Gemarkung Ochsenhausen in der Fassung vom werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** **§ 74 (1) 1 LBO**
 - 1.2 Zur Dacheindeckung der überdachten Stellplätze (Carports) 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, nicht zulässig (Maßnahme V3 Umweltbericht).
- 2. Bodenbeläge** **§ 74 (1) 3 LBO**
 - 2.1 Für die Zufahrten zu den Stellplätzen (Fahrgassen) sind bituminöse Beläge zulässig.

Für Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundene Bauweisen mit Kies-/Splitt-/Schotter- oder Sandbelägen (Maßnahme M2 Umweltbericht).
- 3. Einfriedungen** **§ 74 (1) 3 LBO**
 - 3.1 Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere (Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien) mit einem Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen.

TEIL III BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mitarbeiter-Parkplatz der Firma Wölfe, 1. Änderung und Erweiterung“. Dieser umfasst eine Fläche von rd. 1,09 ha und die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2238 und 2238/1 jeweils vollumfänglich.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Nutzung unbeschichteter Metalle für Dacheindeckungen wird ausgeschlossen, um Schadstoffeinträge durch ausgewaschene Schwermetalle zu verhindern und so Beeinträchtigungen von Boden und/oder Grundwasser zu vermeiden.

Bodenbeläge

Für die Zufahrten bzw. Fahrgassen sind bituminöse Beläge zulässig, weil diese gegenüber einer Befahrung mit vielen Lenk- und Bremsmanövern widerstandsfähiger sind als eine ungebundene Oberfläche und zudem beim Schneeräumen mit dem Schild weniger leicht beschädigt werden.

Für die Stellplätze inner- und außerhalb der Carports sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, um die Bodenversiegelung zu minimieren und damit zumindest einen kleinen Teil der Bodenfunktionen aufrecht erhalten zu können (z.B. teilweise Versickerung der anfallenden Niederschläge).

Einfriedungen

Aus Sicherheitsgründen wird der Parkplatz ggf. zu einem späteren Zeitpunkt mit einem Zaun eingefriedet. Um die Durchlässigkeit der Zaunanlage für wandernde Tierarten sicherzustellen, wird die Zaunanlage mit angemessener Bodenfreiheit errichtet. Erfahrungsgemäß sind dabei 20 cm Bodenabstand zur Herstellung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger ausreichend.