ZEICHENERKLÄRUNG

GRUNDLAGE: Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO)

2.1 Geschoßflächenzahl - GFZ - (0,3) + (0,6)

2.5 Grundflächenzahl - GRZ - 0,3

2.7 Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstgrenze - Z - I + II

2.8 Höhe baulicher Anlagen

max. Traufhöhe - TH_{max} - 3,8 m, 6,2 m -

max. Firsthöhe - FH_{max} - 9,3 m, 11,7 m -

2.9 max. Gebäudetiefe - GT_{max} - 12,0 m -

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung
Gebäudetiefe	Traufhöhe Firsthöhe

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise ○

3.4 Baugrenze ——·——·——

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Straßenverkehrsflächen — Straßenfläche

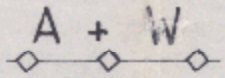
Fahrbahn

Gehweg/ Gehstreifen

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

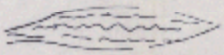
6.2 Straßenbegrenzungslinie ——————

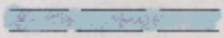
8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Unterirdische Leitungen 

A - Abwasser W = Wasser

E = Stromkabel P = Postkabel

10. Wasserflächen 

Graben 

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

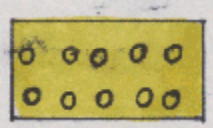
12.1 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen an die Bereichsgrenze

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.2.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume

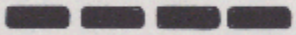
Sträucher

Grünbereiche 

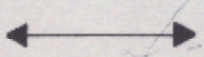
Pflanzgebot

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, z. B. Sichtdreiecke, Anbauverbotsflächen

15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 

Bereichsgrenze bestehender Bebauungspläne

Gebäudefirstrichtung (Hauptgebäude) 

PLANGRUNDLAGE:

Staatl. Vermessungsamt Biberach - Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster - M. 1 : 500 vom 15.02.1995

Aufgestellt: 04.10.94
Ochsenhausen

Wiedmann
Stadtbaumeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN SIND:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253)
- die Baunutzungsverodnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Plan folgende Festsetzungen getroffen:

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach § 4 BauNVO - WA -
Die als Ausnahmen aufgeführte Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3+5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse	Z	I bzw. II
2.2 Grundflächenzahl	GRZ	0,3
2.3 Geschoßflächenzahl	GFZ	0,3 bzw. 0,5

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§§ 22 BauNVO)

O = offene Bauweise

= innerhalb der Wohngebiete WA_1 und WA_2 sind Einzelhäuser zugelassen

= innerhalb des Wohngebietes WA_1 sind auch Doppelhäuser zugelassen

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 BAUGRENZEN (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,50 m von untergeordneten Bauteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten, sofern sie mit Erdmaterial überdeckt werden.

5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten; sie sind im Plan zeichnerisch festgelegt und für den Hauptbaukörper maßgebend.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist entsprechend der vermittelten Straßenhöhe im Abschnitt der Straßenfront des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.
Abweichungen von bis zu 30 cm von der festgesetzten Höhe sind in Abstimmung mit der Stadt Ochsenhausen zulässig.

Traufhöhen (TH)
Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt:

TH = Traufhöhe über der Erdgeschoßfußbodenhöhe

Firsthöhen (FH)
Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe bis Oberkante Firstziegel festgelegt.

7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB,§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden, sofern sie mit Erdmaterial eingedeckt werden.

8. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA / 2Wo — In den Baugebietsteilen ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude (Einzel-, Doppelhaus) beschränkt.

9. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

SICHTFELDER: Die als Sichtfelder für den fließenden Verkehr ausgewiesenen Grundstücksflächen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art wie Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung usw. mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

ANBAUVERBOT: Entlang der Kreisstraße - K 7569 - ist, gemessen vom Fahrbahnrand, auf Länge des Plangebietes von Ost bis zur westlichen Zufahrt ein 15,00 m breiter Streifen von jeder Bebauung und Benutzung freizuhalten.

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

GRÜNANLAGE: In der 15 m - Abstandsfläche zur K 7569 ist der Teil der Baugrundstücke, der nicht überbaut werden darf, als Grünanlage ausgewiesen.

11. BÖSCHUNGEN, STÜTZBAUWERKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen sind im Lageplan nicht dargestellt. Es gilt eine Baugrundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 2,0 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen als Böschungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) festgesetzt. Die Fläche kann bis zu einem Höhenunterschied von 0,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen und Abgrabungen in Anspruch genommen werden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von max. 0,30 m und einer Tiefe von max. 0,50 m zu dulden.

12. FLÄCHEN FÖR PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

a. Pflanzgebote für Einzelbäume
Auf jedem Bauplatz ist mind. 1 Obstbaum, heimischer Halb- oder Hochstamm, anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort im Lageplan hat empfehlenden Charakter.

b. Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen
Pfg - Pflanzflächen:
Die festgesetzten Flächen sind mit landschaftstypischen Sträuchern und Laubbäumen dicht zu bepflanzen und so zu erhalten.

13. NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Zulässig sind: Auf der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1. DACHGESTALTUNG (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG - entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone der Zeichenerklärung -

HAUPTGEBÄUDE:

SD, PD = Es sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 32° bis 42° zulässig. Flachdachbereiche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihr Flächenanteil weniger als 25 % beträgt.

FIRSTRICHTUNG SIEHE PLANZEICHEN !

Als Ausnahme kann bei guter gestalterischer Lösung unter energiewirtschaftlichen Aspekten (Energieeinsparung) bei Pultdächern eine Unterschreitung der Dachneigung bzw. eine Überschreitung der Traufhöhe zugelassen werden.

GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE:

Garagen, die angebaut oder in das Hauptgebäude einbezogen werden, sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Garagen, die getrennt vom Hauptgebäude erstellt werden, sind mit Sattel , Pultdach entsprechend den Festsetzungen des Hauptdaches oder als begrüntes Flachdach zugelassen.

1.2 DACHDECKUNG

Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:
Ziegeldach- oder Betonsteindachdeckung bei allen geneigten Dachflächen in den Farben naturrot bis rotbraun.
Anderes Dachdeckungsmaterial wie z. B. Faserzementplatten, Metall-oder Schiefereindeckung ist unzulässig.
Bei Dachaufbauten und Wiederkehrbauteilen kann ausnahmsweise Metalleindeckung zugelassen werden.

1.3 DACHAUFBAUTEN UND WIEDERKEHRBAUTEILE

Bezüglich der Dachaufbauten und Wiederkehrbauteile gilt die vom Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen in öffentlicher Sitzung beschlossene Satzung zur Regelung der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln vom 02.11.1992 mit folgender Einschränkung:
Die Gesamtlänge der Einzelgaube darf 2,50 m nicht überschreiten.

1.4 DACHEINSCHNITTE

Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zugelassen. Ausnahmen können nur bei gestalterisch guter Lösung im Einzelfall gestattet werden.

1.5 Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind im Wohngebietsteil WA_1 auf max. 6,20 m, in WA_2 auf max. 3,80 m festgesetzt.

1.6 Firsthöhen (FH)

Die Firsthöhe ist im Wohngebietsteil WA_1 auf max. 11,70 m, in WA_2 auf max. 9,30 m festgesetzt.

Dies gilt auch für Pultdächer

1.7 GEBÄUDETIEFEN (GT)

Die Gebäudetiefe ist in allen Wohngebietsteilen auf max. 12,0 m beschränkt.

1.8 DACHFENSTER

Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer maximalen Größe von 0,75 qm zulässig. Ihr Flächenanteil an der jeweiligen Dachfläche darf höchstens 3 % betragen.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 73 Abs. 1 Nr.1 LBO)

2.1 FASSADENGESTALTUNG

Die Außenfassaden der Gebäude sind zu verputzen. Ausnahmsweise können für Teilflächen der Fassaden Holzverschalungen in Naturton oder in hellem Anstrich zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch einfügen. Andere Fassadenverkleidungen sind nicht zugelassen.

2.2 FARBGESTALTUNG

Die Putzfassaden sind in hellem Anstrich auszuführen.

3. ANTENNEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Rundfunk- oder Fernsehantennen sowie Satellitenschüsseln sind nur zulässig, wenn durch die Post - Telekom - keine Verkabelung verlegt ist, jedoch pro Gebäude nur eine Antenne.

4. MÜLLBEHÄLTER UND -STANDORTE (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Der Blick auf die Mülleimer und -behälter ist durch geeignete Vorkehrungen, z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen oder ähnl. allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Es ist ein Mindestabstand von 1 m von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

5. EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

5.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen gilt folgendes:
Als Einfriedigungen sind nur hell verputzte Mauern, Holzzäune mit vertikaler Gliederung und Heckenpflanzungen bis max. 1,00 m Höhe zugelassen, Mauerwerk außer Stützmauern jedoch nur bis 0,50 m über OK Gehweg bzw. Bordstein. Einfriedigungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,35 m (Schrammbord) aufweisen; diese Festsetzung gilt nicht, sofern ein Gehweg angrenzt.
Soweit Heckenpflanzung ausgeführt wird, darf auf der Innenseite des Baugrundstücks zusätzlich ein Maschendrahtzaun (Stolperzaun) erstellt werden. Mit allen hochwachsenden Bepflanzungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

5.2 Einfriedigungen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen:
Zaunmaterial und Pflanzungen wie Ziff. 5.1, jedoch bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m.

6. VORGÄRTEN

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden, sie sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

7. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen und Automaten dürfen, soweit sie nach § 13 LBO überhaupt zulässig sind, nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Werbeanlagen und Automaten sind baugenehmigungspflichtig.

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ (§§ 1, 202 BauGB, § 4 BodSchG, §§ 1, 2 NatSchG)

Bodenbelastungen - Altlasten - sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter oder verunreinigter Erdaushub oder Mutterboden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

1.1 BODENVERSIEGELUNGEN sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. Auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u. a. sind wasserdichte Beläge unzulässig. Zulässig sind daher Kiesbeläge, wassergebundener Schotter, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster.

1.2 Um einen Massenausgleich für ERDAUSHUB innerhalb des Baugebietes zu erreichen, ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe entsprechend festgesetzt.

1.3 ERDARBEITEN sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht überbaubare Flächen möglichst wenig befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Überboden abzutragen.

1.4 ÜBERSCHÜSSIGER ERDAUSHUB muß einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Auffüllungen im Außenbereich sind allerdings ab 200 cbm genehmigungspflichtig.

1.5 BAUABFÄLLE, BAUSCHUTT, Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien und andere Abfälle dürfen auf keinen Fall vergraben werden. Es wird empfohlen, auf dem Baugebiet geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen. Die Abfallsortierung soll gefördert werden.

2. EIGENTÜMERPFLICHTEN (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Eigentümer von Baugrundstücken haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Verkehrszeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden. Weiterhin ist die Aufstellung von Mastleuchten der Strassenbeleuchtung auf privaten Grundstücksflächen zu dulden.

3. ENERGIEGEWINNUNG

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

4. Die Leitungen für elektrische Energieeinrichtungen werden in Erdkabeln verlegt. Entsprechende Leitungsrechte sind in der Planzeichnung dargestellt.

5. Fernmeldeleitungen und Fernsehkabel werden nach den Vorschriften und Bestimmungen der Deutschen Bundespost - Telekom - verlegt.

6. Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Baugrundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie notwendige Verlegungen im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.

Aufgestellt:
Ochsenhausen,
Stadtbauamt: 04.10.94

Wiedmann
Stadtbaumeister

BEBAUUNGSPLAN "HATTENBURG - TEIL A, ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 DES
BAUGESETZBUCHES (BauGB)

LANDKREIS: BIBERACH
STADT/GEMEINDE: OCHSENHAUSEN
GEMARKUNG: HATTENBURG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Gemeinderats vom 01. März 1993

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES
nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 02. April 1993 im Mitteilungsblatt der Stadt Ochsenhausen = Ochsenhauser Anzeiger

Billigung des Änderungsentwurfes durch Beschluß des Gemeinderats am 11. Oktober 1994.

Öffentliche Bekanntmachung am 18. Oktober 1994 (Billigung des Entwurfes) im Mitteilungsblatt der Stadt Ochsenhausen = Ochsenhauser Anzeiger.

§ 13 Abs. 1, Satz 2
Anhörung der betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange vom 31. Oktober bis 25. November 1994.

BESCHLUSS ALS SATZUNG
nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GO am

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats der Stadt Ochsenhausen vom 16.05.1995 überein.

Ochsenhausen, 19.06.1995

Herold, Bürgermeister

GENEHMIGUNG
nach § 11 BauGB vom Landratsamt Biberach am 10.08.1995
Erlaß Nr. 32-b32-ma-me vom 10.08.1995

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG
nach § 12 BauGB im Mitteilungsblatt der Stadt Ochsenhausen - Ochsenhauser Anzeiger am 08.09.1995

Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 08.09.1995 rechtsverbindlich

Ochsenhausen, 28.08.1995

Herold, Bürgermeister

Genehmigt
Biberach den
10. AUG. 1995
In Vertretung

LANDRATSAMT