ZEICHENERKLÄRUNG

GRUNDLAGE: Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990

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

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO)

2.1 Geschoßflächenzahl	- GFZ -	(0,4)
2.5 Grundflächenzahl	- GRZ -	0,3
2.7 Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstgrenze	- Z -	I
2.8 Höhe baulicher Anlagen		
max. Traufhöhe	- TH_{max} -	4,0 m
max. Firsthöhe, SD + PD versetzt	- FH_{max} -	9,5 m
PD einfach	- FH_{max} -	7,5 m

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Dachneigung
	Traufhöhe
	Firsthöhe

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

3.1 Offene Bauweise

3.3 Baulinie

3.4 Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenfläche

6.1 Straßenverkehrsflächen

Fahrbahn

Gehweg/
Gehstreifen

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

6.2 Straßenbegrenzungslinie _____

8. HAUPTVERSORUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

Unterirdische Leitungen A + W A = Abwasser W = Wasser

E = Stromkabel P = Postkabel

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

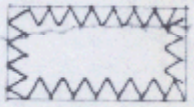
Bäume

Grünbereiche

Pflanzgebot

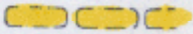
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

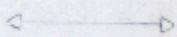


15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Aufzuhebende Bereichsgrenze



Gebäudefirstrichtung (Hauptgebäude)



PLANGRUNDLAGE:

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

Aufgestellt: 22.11.1995
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 Baunutzungsverordnung (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 01.01.1996 (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 aufgeführten 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
2.2 Grundflächenzahl	GRZ	0,3
2.3 Geschoßflächenzahl	GFZ	(0,4)

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

O = offene Bauweise

innerhalb des Baugebietes sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen

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

4.1 Baulinien (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die Hauptgebäude sind auf der Baulinie zu erstellen. Die Baulinie ist jedoch nicht auf ihre gesamte Länge zu überbauen. Garagen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 dürfen abweichend von der Baulinie innerhalb der überbaubaren Grundstücke erstellt werden.

4.2 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 Abschitt der Straßenfront des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.
Abweichungen von der festgesetzten Höhe sind in Abstimmung mit der Stadt Ochsenhausen nach folgenden Festlegungen möglich:

EFH 1: von bis zu + 50 cm
EFH 2: von bis zu - 50 cm

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

TH = Traufhöhe über der Erdgeschoßfußbodenhöhe

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

FH = Firsthöhe über der Erdgeschoßfußbodenhöhe

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. 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, Einfriedung usw. mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

9. 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.

10. FLÄCHEN FÜR 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.

11. 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 26 ° bis 38° zulässig. Flachdachbereiche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihr Flächenanteil weniger als 25 % beträgt.

FIRSTRICHTUNG SIEHE PLANZEICHEN!

Die Ausbildung reiner Pultdächer bedarf aufgrund des gestalterischen Erscheinungsbildes der Zustimmung des Stadtbauamtes.

Der First bei reinen Pultdächern liegt auf den Baulinien.

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 oder Gründächer (Gras-).
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 auf max. 4,0 m festgesetzt.

1.6 FIRSTHÖHEN (FH)

Die Firsthöhe ist für Sattel- und versetzte Pultdächer auf max. 9,50 m, für reine Pultdächer auf max. 7,5 m festgesetzt.

1.7 DACHFENSTER

Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer maximalen Größe von 1,0 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, Bepflanzung oder ähnl. allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Es ist ein Mindestabstand von 1 m von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

5. EINFRIEDUNGEN (§ 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 min. 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 Automanten sind baugenehmigungspflichtig.

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ (§§ 1, 202 BauGB, 3 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 sowie Verkehrszeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden. Weiterhin ist die Aufstellung von Mastleuchten der Strassenbeleuchtung auf privaten Grudstücksflächen zu dulden.

3. ENERGIEGEWINNUNG UND UMWELTSCHUTZ
Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzung sind diese Anlagen zulässig. Es wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück den Bau einer Regenwasserzisterne mit einem Mindestvolumen von 5 cbm zur Gartenbewässerung durchzuführen.

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.

7. AUSGLEICHSFLÄCHEN i. S. § 8a BNatschG außerhalb des Bebauungsplans
Westlich des Bebauungsplangebiets auf den Grundstücken Flst.Nr. 231/10 und 232 (Teil) wird auf Initiative der Stadt die Umwandlung von Ackerland zu Grünland sowie für die Dauer von mind. 10 Jahren eine extensive Bewirtschaftung mit vertraglicher Absicherung durchgeführt.

Aufgestellt:
Ochsenhausen, 22.11.1995
Stadtbauamt

Wiedmann
Stadtbaumeister

BEBAUUNGSPLAN "FISCHBACHER STRAßE, ERWEITERUNG

LANDKREIS: BIBERACH
STADT/GEMEINDE: OCHSENHAUSEN
GEMARKUNG: MITTELBUCH

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß: (§ 2 Abs. 1 BauGB)

vom 25.04.1995. Öffentliche Bekanntmachung am 12.05.1995

Beteiligung der Bürger: (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 15.05. - 26.05.1995

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 Abs. 1 BauGB)

vom 14.05.1995 - 09.06.1995 und während der Auslegungsfrist

Als Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen am 05.12.1995

öffentlich ausgelegt vom 18.12.1995 - 08.01.1996

Als Satzung (§ 10 BauGB und § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO)

vom Gemeinderat beschlossen am 06.02.1996

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmen mit o. g. Satzungsbeschluß des Gemeinderats der Stadt Ochsenhausen überein.
Der Verfahrensablauf entspricht den Verfahrensvermerken.

Genehmigt
Biberach den
24. Apr. 1996
In Vertretung
Regierungsdirektor

Ochsenhausen, 12.03.1996

Herold, Bürgermeister

LANDRATSAMT BIBERACH

GENEHMIGUNG
nach § 11 BauGB vom Landratsamt Biberach am 24.04.1996
Erlaß Nr. 32 - 632 - ma - me vom 24.04.1996

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG
nach § 12 BauGB mi Mitteilungsblatt der Stadt Ochsenhausen = Ochsenhauser Anzeiger am 10.05.1996

Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 10.05.1996 rechtsverbindlich.

Ochsenhausen,

Herold, Bürgermeister