

Verfahrensvermerke

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 20.04.2004 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 07.05.2004 |
| 3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung | am | 07.05.2004 |
| 4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 Abs. 1 BauGB | vom
bis | 10.05.2004
10.06.2004 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB | am | 13.05.2004 |
| 6. Billigung des Planentwurfes und Beschluss über öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom
und | 20.07.2004
09.05.2006 |
| 7. Nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | am | 16.05.2006 |
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am | 19.05.2006 |
| 9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 29.05.2006
29.06.2006 |
| 10. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § BauGB | am | 19.09.2006 |

Ochsenhausen, den 22.09.2006


Bürgermeister Denzel

Ausfertigung

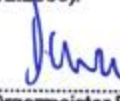
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 19.09.2006 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ochsenhausen, den 22.09.2006


Bürgermeister Denzel

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (siehe Amtsblatt vom 08.12.2006).

Ochsenhausen, den 12.12.2006


Bürgermeister Denzel



C

B Ergänzungen schriftlicher Teil und Lageplan

A Ergänzungen schriftlicher Teil

Nr. Art der Änderung

Entwurfs- bearbeitung

Maßstab 1/500

SUFOX

Thomas Sick
Uwe Hochbach
Architekten & Ingenieure
StBA-Koordinatoren
Poststraße 62
88110 Ochsenhausen
07362/91810
07362/91801
sufox@sufox.de

Bebauungsplan „Alte Straße“, Ochsenhausen

Legende und Erklärung der Festsetzungselemente (§24) PlanV) aufgrund §20) BauGB i.V.d. Planzonenverordnung (PlanzV) vom 16.12.1990				Beispiel Nutzungsechtzone		PlanzV	§(2)
	Art der Nutzung	siehe Text	2.1		Sondergebiet	Zahl der Vollgeschosse	
Ein Kaufmarkt	Ein Kaufmarkt	PlanzV	§(2)		Geschosse- flächenzahl	Grundflächen- zahl	
SO	Sondergebiet	PlanzV	§ 11		Bauweise	Dachform	
	Maß der Nutzung	siehe Text	2.2	PD	Pflichtdach	siehe Text	3.1
GF	max. z.f. Gesch.fläche	PlanzV	2.2	DN	Dachneigung	PlanzV	
GR	max. z.f. Grundfläche	PlanzV	2.6	FO	Flachdach		
TH max.	Traufhöhe Höchstmaß	PlanzV	2.8	SD	Satteldach		
TH min.	Traufhöhe Mindestmaß	PlanzV		DN	Dachneigung		
					Flächen für freistehende Wohnbauten	siehe Text	3.2
					bestehende Baukörper		
					künftig entfallende Baukörper		
				380V	Flurückmummern		
					Grundstücksgrenzen vorhanden		
					geplant		
					entfallend		
					Abwasserkanal vorhanden		
					20 KV Leitung neu		
					VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN * xx * ZEICHNERISCHER TEIL STADT OCHSENHAUSEN M 1 : 500 GEFERTIGT 17.08.2006 ZUGEHÖRIG ZUM TEXTTEIL VOM xx SICK & FISCHBACH Architekten & Ingenieure SiGe - Koordinatoren Poststrasse 52 88416 Ochsenhausen 07352/51010 07352/51051 sufox@sufox.de		
	Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich						
	Stroßenverkehrsfläche Gehweg	siehe Text PlanzV	2.4 6.1				
	Ein- bzw. Ausfahrsbereich	PlanzV	6.4				
	öffentliche Grünfläche Wegbegleitgrün	siehe Text PlanzV	2.5 9.				
	private Grünfläche mit Pflanzgebiet	siehe Text PlanzV	2.5 9.				
	Pflanzgebiet für Blumen	siehe Text PlanzV	2.6 13.2				
	Pflanzgebiet für Stäucher	siehe Text PlanzV	2.6 13.2				
	Pflanzgebiet für geschnittene Hecken	siehe Text PlanzV	2.6 §(2)				
	Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche	siehe Text PlanzV	2.7.1 15.5				
		siehe Text PlanzV	2.7.2 15.5				
	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.	siehe Text PlanzV			Mit Leitungsrecht für Abwasserkanal zugunsten der Stadt Ochsenhausen §13) belastende Fläche		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	siehe Text PlanzV	2.8 15.14				
	Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes	siehe Text PlanzV	2.10 15.13				

STADT OCHSENHAUSEN

Landkreis Biberach/Riß

Satzungen über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Alte Straße“ in Ochsenhausen

Aufgrund von § 10 des BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), § 74 der LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 766), § 4 der Gemeindeförderung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745), der Raumutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen am 19.09.2006 die folgenden Satzungen beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 17.08.2006.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom 17.08.2006, gefertigt vom Stadtbauamt Ochsenhausen bzw. Architekten & Ingenieure Sick & Fischbach, Ochsenhausen,
- textlichen Teil vom 02.05.2006/17.08.2006, gefertigt vom Stadtbauamt Ochsenhausen bzw. Architekten & Ingenieure Sick & Fischbach, Ochsenhausen,

jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie der Begründung i.d. F. vom 02.05.2006/17.08.2006.

2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem

- zeichnerischen Teil vom 02.05.2006/17.08.2006, gefertigt vom Stadtbauamt Ochsenhausen bzw. Architekten & Ingenieure Sick & Fischbach, Ochsenhausen
- textlichen Teil vom 02.05.2006/17.08.2006, gefertigt vom Stadtbauamt Ochsenhausen bzw. Architekten & Ingenieure Sick & Fischbach, Ochsenhausen.

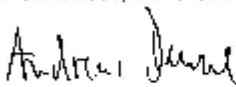
**§ 3
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

**§ 4
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 in Kraft.

Ochsenhausen, den 04.12.2006


Andreas Denzel
Bürgermeister



Stadt Ochsenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „ Alte Straße "

Fassung vom: 02.05.2006/17.08.2006

Textteile

Teil I: **Planungsrechtliche Festsetzungen**
(BauGB + BauNVO)

Teil II **Örtliche Bauvorschriften (LBO)**

Teil III **Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Teil 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Straße“

1.1 Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 26.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenvorordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 517), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771)

Gemeindeordnung für BW in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)

1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)

1. Art der baulicher Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Sondergebiet (SO) Einkaufsmarkt und Fachmarkt gem. § 11 BauNVO

1.1 Zulässig im SO sind folgende Nutzungen

1. Lebensmittelmarkt
2. Fachmarkt für z. B. Textil usw.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Nach Eintrag in der Planzeichnung

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)
Nach Eintrag in der Planzeichnung

2.3 Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß römische Ziffer, I

2.8 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO)

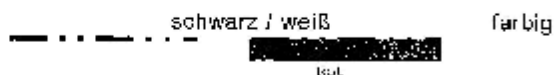
TH max	Traufhöhe Höchstmaß (siehe zeichnerischer Teil) Die max. Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH): bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Dachhaut.
TH min	Traufhöhe Mindestmaß (siehe zeichnerischer Teil) Die mindestens einzuhaltende Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise ist eine Gebäudelänge bis zu max. 60 m zugelassen. (siehe zeichnerischer Teil)

3.2. Baulinie



3.3. Baugrenze



4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

4.1 Bahnanlagen



Denkmalgeschützte Museumsbahn, es muß entlang der Schienenanlage ein 1m hoher Zaun errichtet werden

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen unverbindlich

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

a. Straßenverkehrsflächen



b. Straßbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



c. Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

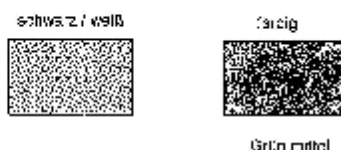


8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



9. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen. Im Bebauungsplan kann die Flächensignatur auch als Randsignatur verwendet werden.

9.1 Standorte für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
-Pflanzgebote-

pfg Einzelbäume

Ersprechend der Eintragungen im Bebauungsplan und den Vorgaben des Grünordnungsplans, sind Einzelbäume gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Pflanzbereich ist verbindlich. Vom Standort kann dagegen aus erschließungstechnischen Gründen abgewichen werden.

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen.

Artenliste

gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Streuobstbäume
Wildobst

Gebräuchliche und widerstandsfähige
Hochstammbaumarten sowie heimisches

8.2 Standorte für das Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
-Pflanzgebote-

pflg Sträucher

Entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplans, sind Sträucher als Feldhecke gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Pflanzbereich ist verbindlich. Vom Standort kann dagegen aus erschließungstechnischen Gründen abgewichen werden.

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen.

Artenliste

gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

8.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und
Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
-Pflanzbindungen-

pflb Einzelbäume

Entsprechend der Eintragungen im Bebauungsplan und den Vorgaben des Grünordnungsplanes, sind die gekennzeichneten Einzelbäume zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust typengleich zu ersetzen. Der Pflanzbereich ist nicht verbindlich.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Rot

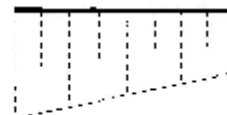
schwarz / weiß fertig

15.2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zu Gunsten der Stadt Ochsenhausen

15.2 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

15.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Aufschüttung



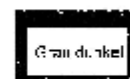
Abgrabung



Stützmauer



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



1.2 Hinweise

1. Regenwasser
Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig
2. Denkmalschutz
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.
3. Immissionen
An das Plangebiet grenzt die Schienenanlage einer historischen dampfbetriebenen Museumsbahn. Es wird auf die zu erduldenen nutzungsbedingten Belästigungen in Form von Wasserdampf und durch die Verbrennung von Kohle entstehenden Abgase aufmerksam gemacht.
4. Niederschlagswasserbeseitigung
Für die Herstellung von Stellplätzen ist nur die Verwendung von Pflasterbelägen mit Rasenfuge oder wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

Teil II Örtliche Bauvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (Gbl. S.61 /), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (Gbl. S. /71)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (Gbl. S.581)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem in der Anlage beige-fügten Lageplan als Teil der Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

Dachform, Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Pult- und als versetztes Pultdach zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Dächer untergeordneter Gebäudeteile sind ebenfalls als Pultdach auszuführen.

Dachdeckung

Für Hauptgebäude gilt:

Es sind nur nicht stark reflektierende Metall- und Dachindeckungselemente zulässig.

Für Hauptgebäude und überdachte Stellplätze gilt:

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Dachrinnen und Fallrohren hat dies keine Auswirkung.

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig. Diese müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.

2. Fassadengestaltung § 74(1) 1 LBO

Grundsätzlich sind nur helle Putzfassaden zulässig. Ausnahmsweise können auf Teilflächen andere Fassadenbekleidungen und Farbgebungen in Abstimmung mit dem Stadtbauamt verwendet werden.

Fassadenbegrünungen in Form von begrüntem Rankgerüsten sind entsprechend nachfolgender Artenliste zulässig:

Arten

gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen
Rosa spec.	Kletterrosen in Sorten

3. Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Mauern und Stützmauern sind nur bis maximal 200 cm Höhe zulässig.
Zäune jeglicher Art dürfen eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Zäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken mit 100 cm maximaler Höhe eingebunden sind.

Für Hecken und Pflanzungen zu öffentlichen Verkehrswegen hin und zwischen den Stellplätzen sind Pflanzen gemäß der Pflanzliste aus Punkt 9 Grünflächen zu verwenden.

**4. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 74(1) Nr. 3 LBO**

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Befestigungen der oberirdische Stellplätze, sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig auszuführen.
Nicht standortgerechte Laub- und Nadelbäume, wie Scheinzypresse, Blaufichte oder Lebensbaum dürfen nicht verwendet werden.

5. Beschränkung von Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Parabolantennen sind nur auf Fassadendächern und farblich an die zugehörige Fassadenfläche angepasst zulässig.

6. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Flächen für (siehe zeichnerischer Teil) freistehende Werbeanlagen
Werbeanlagen am Einkaufsmarkt sind entsprechend der Darstellung in der Anlage auszuführen.
Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wird auf max. 7m ab OK Gelände begrenzt. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen am Gebäude wird auf max. 30 m² begrenzt.

3. Anlagen

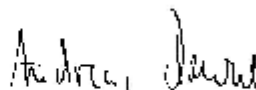
1. Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften
2. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Aufgestellt vom Planfertiger

Gebilligt vom Gemeinderat

Ochsenhausen, 02.05.2006/17.08.2006

Ochsenhausen, den

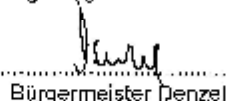


Andreas Denzel, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB. | am 20.04.2004 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB. | am 07.05.2004 |
| 3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung | am 07.05.2004 |
| 4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 Abs. 1 BauGB | vom 10.05.2004 bis 10.06.2004 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB. | am 13.05.2004 |
| 6. Billigung des Planentwurfes und Beschluss über öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 20.07.2004 und 09.05.2006 |
| 7. Nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | am 16.05.2006 |
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am 19.05.2006 |
| 9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 29.05.2006 bis 29.06.2006 |
| 10. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § BauGB | am 19.09.2006 |

Ochsenhausen, den 22.09.2006




Bürgermeister Denzel



Ausfertigung


Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 19.09.2006 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ochsenhausen, den 22.09.2006


.....
Bürgermeister Denzel

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (siehe Amtsblatt vom 08.12.2006)

Ochsenhausen, den 12.12.2006


.....
Bürgermeister Denzel



Stadt Ochsenhausen

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alte Straße", Ochsenhausen

Gemeinde Stadt Ochsenhausen
Landkreis Biberach
Regierungsbezirk Tübingen

1. Lage Die Stadt Ochsenhausen wird im Landesentwicklungsplan von Baden-Württemberg als Unterzentrum dargestellt.
- Das Planungsgebiet liegt am Rande des Stadtzentrums der Gemeinde und wird im Osten begrenzt von den Bahnanlagen der Öchsle GmbH, bzw. der Güterbahnhofstraße. Im Süden von Bundesstraße B 312 (Biberacher Straße). Im Westen begrenzt eine bestehende Wohnbebauung, die von der Biberacher Strasse erschlossen wird, das Gebiet. Im Norden begrenzt die Alte Straße den Planungsbereich.
2. Bestand Das Planungsgebiet wurde in der Vergangenheit als Geschäfts- und Lagerfläche für einen regionalen Baustoffhandel genutzt, der aus Platzgründen ins örtliche Gewerbegebiet ausgesiedelt ist. Die bestehende Bebauung ist mit Ausnahme eines Wohnhauses derzeit ungenutzt. Die Freiflächen sind nahezu vollständig befestigt. Das Gelände ist leicht nach Osten geneigt. Die Geländedifferenz von ca. 2,00m, wird durch Böschungen und Stützwänden aufgefangen.
3. Altlasten Für die Fläche des bisherigen Baustoffhandels ergab sich kein Altlastverdacht, da im Freien keine umweltrelevanten Baustoffe, sondern lediglich Betonwaren und Ziegelprodukte gelagert wurden. Vor dem Erwerb des Grundstücks durch die Baustoffhandlung war dieses Gebiet sehr wahrscheinlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Eintragung im Altlastenkataster ist nicht vorhanden.
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen Anlass der Planung ist, dass der Vorhabenträger, ACTIV-IMMOBILIEN GmbH und Co.KG, Schemmerhofen, die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

für die Grundstücke Flst.Nr. 328/2, 343/1, 357/1, 357 sowie Flst.Nr. 1612/1 (Teil Burghaldenweg), 318/2 (Teil), 1658/2 (Teil Güterbahnhof), 935/2 (Teil Biberacher Straße) und 347/1 (Teil Alte Straße) beantragt. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit max. 1450 m² Verkaufsfläche und einem Fachmarkt mit 850m² Verkaufsfläche sowie die Errichtung von ca. 100 Stellplätzen. Alle Gebäude werden abgerissen. Für den Standort "Alte Straße" wird folgende Beurteilung getroffen:

- Standorteignung als **Innenstadterweiterungs-/Ergänzungsareal** für Einzelhandel mit **Nahrungs- und Genussmitteln** und eines weiteren Fachmarktes wie zum Beispiel Textil usw. (Der Standort wird nach einer Änderung der Teilfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller bez. großflächigen Einzelhandelsbetrieben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als zur Innenstadt gehörend ausgewiesen)
- sowie nicht-zentrumsrelevanten Sortimenten bis maximal 2350m² Verkaufsfläche.
- PKW-Erreichbarkeit sowie die Qualität der fußläufigen Erreichbarkeit ist grundsätzlich gut.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen werden. Außerdem soll mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Alten Straße sichergestellt werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bis Ende des Jahres 2008 zu beginnen.

5. Umweltverträglichkeit

Nach dem: UVP-G Antage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" Punkt 18.6.2 ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe von mehr als 1200 m² bis unter 5000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles notwendig, wenn für diesen im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Das Plangebiet liegt nicht im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die Grundstücke waren bisher bereits gewerblich genutzt und sind mit großflächigen Lagerhallen bebaut. Die nicht bebauten Flächen sind weitgehend befestigt und waren als Lagerplatz genutzt.

Die bisherige gewerbliche Nutzung umfasste Anlieferung, Verkauf, Auslieferung und Abholung der gelagerten Waren.

Von der geplanten Nutzung gehen bezüglich der Nutzung von Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung und der Lärm- und Abgasemissionen keine weitergehenden Einwirkungen auf die Umgebung aus.

Die allgemeine Vorprüfung ist erfolgt, eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG ist nicht erforderlich.

6. Planungskonzept und städtebauliche Aussagen, Erschließung

Das Gebiet wird durch die Biberacher Straße und Güterbahnhof erschlossen. Die Güterbahnhofstraße wird durch eine entsprechende Anbindung als innerörtliche Erschließung genutzt. Diese ist bei der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt. Eine Anbindung für den Fahrverkehr an die Biberacher Straße, als Ein- und Ausfahrt ist vorgesehen. Eine fußläufige Verbindung von der Innenstadt ist vorhanden.

Im Planentwurf nicht eingetragen ist der unabhängig von diesem Vorhaben geplante Kreisverkehr im Bereich Biberacher Straße/Güterbahnhof/Bahnhofstraße. Dessen Realisierung wird im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium – Straßenamt – angestrebt. Die Planung ist im Gange. Ebenfalls die Grunderwerbsverhandlungen. Zur Begründung/Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs wird auf die vom Planungsbüro Kölz, Stuttgart, erarbeitete Machbarkeitsstudie verwiesen.

Art und Maß der Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan wird der Einkaufsmarkt mit folgenden Flächenbegrenzungen festgesetzt:

Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt	max. 1450 m ²
Nutzfläche	max. * 800 m ²
Verkaufsfläche Fachmarkt	max. 850 m ²
Nutzfläche	max. 950 m ²

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Einkaufsmarktes wird bei der Fortschreibung berücksichtigt.

Städtebauliche Ordnung

Die geplanten Gebäude bilden zwei Raumkanten die den Straßenraum der Biberacher Straße und des Güterbahnhofes begrenzen und räumlich fassen. Durch das großzügige zurücksetzen des Baukörpers entlang der Güterbahnhofstraße entsteht ein Vorplatz, der sich zur Innenstadt orientiert.

Die Stellplätze werden im vorderen und hinteren Bereich angeordnet und durch Baumpflanzungen gegliedert und begrünt.

Entlang des Plangebietes im Bereich der Alten Straße entsteht auf der bebauten Seite ein Gehweg. Das Grünkonzept in Zusammenspiel mit den neuen Gebäuden werten diesen innerstädtischen Bereich deutlich auf.

7. Grünordnung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Der Planungsbereich umfasst bereits bebaut und befestigte innerstädtische Flächen. Im Bestand ist keinerlei nennenswerte Vegetation vorhanden.

Durch die Ausweisung von Pflanzgebieten, für Einzelbäume im Bereich der Stellplätze und entlang der Bahnlinie, wird die geplante Bebauung begrünt. Darüber hinaus werden zum Schutz des Bodens bisher befestigte Flächen entsiegelt. Für den Bereich der Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge oder Pflaster mit Rasenfugen festgesetzt.

Die ökologische Bilanz wird durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen verbessert. Die Umsetzung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein Ausgleich nach § 1a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

8. Ver- und Entsorgung

Der Vorhabenträger übernimmt die Aufwendungen für Planung und Ausführung der internen Erschließungsanlagen, der Zufahrtsbereiche und der erforderlichen Anlagen für Ver- und Entsorgung. Entsprechende Pflichten ergeben sich aus dem

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Das Baugebiet wird durch den bestehenden Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Ochsenhausen mit Trinkwasser versorgt.

Die Löschwasserversorgung ist wie bisher gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt weiterhin durch die EnBW.

Eine Versorgung mit Erdgas ist vorgesehen.

Das Plangebiet hat Anschluss an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom.

Abwassertechnische Erschließung

Die Abwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Abwasserkanäle der Stadt Ochsenhausen mit Anschluss an die Sammelkläranlage. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Durch die geplante Bebauung entstehen nicht wesentlich höhere Abwasser- und Niederschlagswassermengen als durch die bisherige Nutzung. Der Versiegelungsanteil wird durch die Festsetzung von Pflasterbelägen mit erhöhtem Fugenanteil (Rasenfuge) für die gesamten Stellplatzflächen gegenüber dem derzeitigen Zustand verringert.

Die bestehenden Abwasserkanäle innerhalb des Plangebietes werden durch Leitungsrechte gesichert.

Abfall

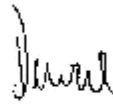
Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Müllabfuhrunternehmen beseitigt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Alte Straße" Stadt Ochsenhausen Begründung

Aufgestellt vom Planfertiger
Ochsenhausen, den 02.05.2006/17.08.2006

Sick & Fischbach
Architekten und Ingenieure
Poststrasse 52
88416 Ochsenhausen

Gebilligt vom Gemeinderat
Ochsenhausen, den 23.08.2006


Daniel
W. Schneider
