

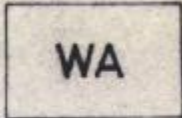
**PLANZEICHEN-ERKLÄRUNG**

Grundlage: Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81 -

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG - §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)



2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG - § 16 BauNVO)

2.1 GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ -

0,5

2.5 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ -

0,3

2.7 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - VG - ALS HÖCHSTGRENZE

1, I+IUG

2.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe  
in .... m über NN

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der VG
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform und -neigung

SD = Satteldach  
WD = Walmdach

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise



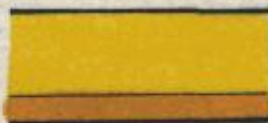
3.4 Baugrenze



6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)


6.1 Straßenverkehrsflächen

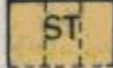



Fahrbahn

Gehweg


Die dargestellte Aufteilung  
der Verkehrsflächen ist  
nicht verbindlich.

6.2 Straßenbegrenzungslinie 


6.3 Öffentliche Parkfläche 

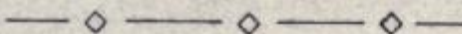
6.4 Grundstückszufahrt 

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)

Elektrizität - Umspann-Station der EVS - 


8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)

Oberirdische Leitungen 

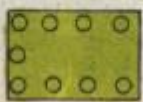
Unterirdische Leitungen 


A = Abwasser, W = Wasser, E = Strom, G = Gas  
EVS 20 KV = Stromkabel (Hochspannung)



12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BBauG)



12.1 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen an die Bereichsgrenze 

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT  
(§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

13.2.1 Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 

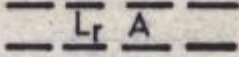
Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 


Bäume  Bäume 

Sträucher  Sträucher 

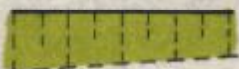
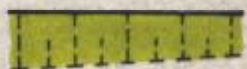



15. SONSTIGE PLANZEICHEN

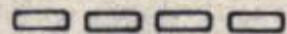
15.5 Mit Leitungsrecht -  $L_r$  - zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG), z. B.  $L_r$  A = Leitungsrecht für Abwasserleitung 


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

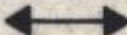
15.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Aufschüttung  Abgrabung 

15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 

Bereichsgrenze rechtsverbindlicher Bebauungspläne 

Aufzuhebende Festsetzungen der Bereichsgrenze rechtsverbindlicher Bebauungspläne 

Gebäudefirstrichtung (Hauptgebäude) 

PLANGRUNDLAGE:

Die Planunterlagen wurden nach dem unbeglaubigten Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Staatlichen Vermessungsamts Biberach vom 30. Januar 1984 (optische Vergrößerung aus M. 1 : 2500) im Maßstab 1 : 500 gefertigt.

Ochsenhausen, 30. November 1984

Stadtbauamt: *Müpp*



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 §§ 1 bis 2 a, 8 bis 9 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I Seite 2256, berichtigt Seite 3617) - BBauG - in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I Seite 949).
- 1.2 §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I Seite 1763) - BauNVO -
- 1.3 §§ 1 bis 3 und Anlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1981 - vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833) - PlanzV 81 -
- 1.4 §§ 3, 6, 7, 8, 13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 28. November 1983 (GBL Seite 770).

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG und BauNVO)

#### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.11 Gesamter Bereich des Bebauungsplanes:  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 2.12 Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 5 und 6 der BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- 2.13 Zahl der Vollgeschosse: I im nördlichen Baustreifen, I + I UG im südlichen Baustreifen  
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.14 Grundflächenzahl: GRZ = 0,3
- 2.15 Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,5
- 2.16 Bauweise: offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 2.17 Folgende Gebäudeteile sind nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen, sofern sie die Baugrenzen überschreiten:  
Freitreppen, Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, Balkone, Terrassen, Veranden und Sonnenschutzeinrichtungen (feststehend).

Ferner sind als Ausnahme folgende Überschreitungen zulässig:

Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m, sofern die jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht beeinträchtigt werden.



## 2.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 Abs. 1 nicht zulässig, gemäß § 14 Abs. 2 zulässig.

## 2.3 Gebäudeabstand:

Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 12 m zwischen den geplanten Einzelhäusern.

## 2.4 Stellung der baulichen Anlagen:

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

## 2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt; die Höhenangaben beziehen sich auf die EG-Fußbodenhöhe - EFH - und sind in m über NN - altes Höhensystem - angegeben.

## 2.6 Schutzflächen:

2.61 Die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzflächen (Sichtfelder) sind von jeder Bebauung oder Bepflanzung über 70 cm Höhe freizuhalten.

2.62 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt und durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.

## 2.7 Weitere Festsetzungen im Rahmen des § 9 BBauG:

Andere Festsetzungen, wie z. B. Erhaltung des Gehölzbestandes an der nördlichen und östlichen Planbereichsgrenze (FW 1980 + 2008), Grundstückszufahrten, Neupflanzung von Bäumen usw. sind im Bebauungsplan festgesetzt und durch die entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

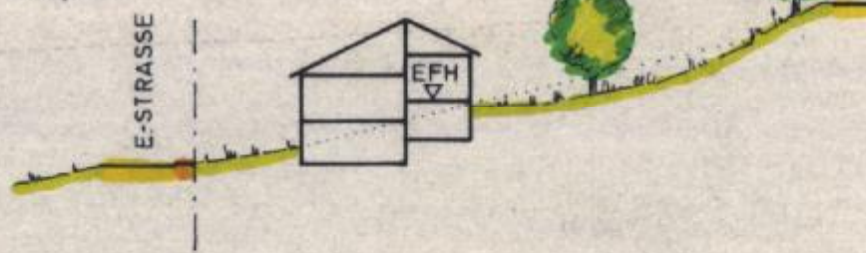
### 3.1 Wohngebäude

Im nördlichen Baustreifen sind nur Gebäude mit versetzten Geschossen (Stockwerksabtreppung ca. 1,00 m) zugelassen. Die EFH-Angaben beziehen sich auf den bergseitigen Gebäudeteil.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude kann, sofern örtlich notwendig, in Hanglagen vom Stadtbauamt auf bis max. 0,50 m nach unten oder oben geändert werden; dabei darf jedoch die Hangkante mit den Firsthöhen der nördlichen Bauzeile nicht überschritten werden.



Beispiel:



- 3.11 Satteldach im nördlichen Baustreifen von 25° bis 28° Neigung, im südlichen Baustreifen 25° bis 32° Neigung.  
Walmdächer gleicher Neigung sind im Einzelfall zugelassen.  
Firstrichtung: siehe Planzeichen
- 3.12 Dachaufbauten sind grundsätzlich nicht zulässig; sie können je nach Dachneigung und gestalterisch guter Lösung im Einzelfall zugelassen werden.
- 3.13 Die Dachneigung und die Dachgesimsausbildung bei Anbauten hat denen der Hauptgebäude zu entsprechen; dies gilt auch für Zwischanbauten (Wiederkehrbauteile).
- 3.14 Die Kniestockhöhe darf im südlichen Baustreifen max. 0,50 m bis Unterkante Sparrenschwelle, bei unsymmetrischer Dachform auf einer Seite max. 1,60 m betragen. Unsymmetrische Dachform gilt nur für Gebäudeteile, z. B. infolge von abgeschleppten Dächern. Im nördlichen Baustreifen können Kniestöcke ebenfalls bis 0,50 m Höhe nur dann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die gesamte Gebäudehöhe unter der natürlichen Hangkante-Linie liegt.
- 3.15 Zur Dachdeckung ist rotes bis rotbraunes Material zu verwenden.
- 3.16 Oberflächenbehandlung:  
Putzflächen und Farbe der Gebäude sind der Umgebung anzupassen. Fassadenverkleidungen jeglicher Art, außer Holz, sind nicht zugelassen.
- 3.17 Geländegestaltung:  
Auffüllungen und Abgrabungen sind baugenehmigungspflichtig. Geländeänderungen sind in den Baueingabeplänen mit Höhenangaben, bezogen auf NN darzustellen.
- 3.18 Mülltonnenbehälter sind in den Bauvorlagen darzustellen. Sie sind so einzuplanen, daß sie von der öffentlichen Straße aus leicht erreicht werden können.



- 3.2 Garagen
- 3.21 Garagen sind im oder am Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, in Verbindung mit dem Hauptgebäude in derselben Dachneigung.
- 3.22 Garagen an Grundstücksgrenzen bzw. im Grenzabstand sind planungsrechtlich mit Dachneigung zugelassen, sofern diese Festsetzung im Bebauungsplan dargestellt ist. Wahlweise können auch auf den Flächen des nördlichen Baustreifens Flachdachgaragen erstellt werden. Es muß jedoch gewährleistet sein, daß diese erdgleich im Hang bzw. in der Böschung erstellt und über dem Flachdach bepflanzt bzw. begrünt werden.
- 3.23 Die Garagenfußbodenhöhe ist in den Baueingabeplänen anzugeben.
- 3.3 Einfriedigungen
- 3.31 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:
- Sockelmauern bis 0,20 m über OK Gehweg bzw. Bordstein mit Heckenhinterpflanzung
- Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung
- Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung
- Stacheldrähte sind unzulässig.
- 3.32 max. Höhe: 1,00 m
- 3.33 Höhere Sockel- und Stützmauern sind im Einzelfall zugelassen, sofern sie zur Hanggestaltung notwendig sind. Sie sind genehmigungspflichtig.
4. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
- 4.1 Die Leitungen für elektrische Energieeinrichtungen werden in Erdkabel verlegt.
- 4.2 Fernmeldeleitungen werden nach den Vorschriften und Bestimmungen der Deutschen Bundespost verlegt.
- 4.3 Außenantennenanlagen sind nicht zulässig. Antrag auf Erstellung einer Gemeinschaftsantennen-Anlage wurde bei der Deutschen Bundespost - Fernmeldeamt Ravensburg - gestellt.

Aufgestellt:

Ochsenhausen, 30. November 1984

Stadtbauamt:

*Ziopp*

Genehmigt  
Biberach, den 1. AUG. 1985



In Vertretung  
*[Handwritten Signature]*  
Regierungsdirektor



**BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM SIECHBERG"**

Kreis                    Biberach / Riss  
Stadt                    Ochsenhausen  
Gemarkung            Ochsenhausen

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß des Gemeinderats vom 27. Sept. 1984.  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG  
am 18. Oktober 1984 im Mitteilungsblatt.

**DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND  
ZWECKE DER PLANUNG**

nach § 2 a Abs. 2 BBauG in der Zeit vom 24. Oktober bis 7. November 1984.

**ANHÖRUNG**

nach § 2 a Abs. 2 Satz 2 BBauG am 12. November 1984.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

nach § 2 a Abs. 6 BBauG.

Auslegungsbeschluß am 4. Dezember 1984.

Öffentliche Bekanntmachung am 10. Januar 1985 im Mitteilungsblatt.

Öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung vom  
21. Januar 1985 bis 21. Februar 1985.

**ÄNDERUNG DES AUSGELEGTEN PLANES**

nach § 2 a Abs. 7 BBauG aufgrund der während der öffentlichen Auslegung  
vorgebrachten Anregungen und Bedenken durch Gemeinderatsbeschluß vom  
4. März 1985.

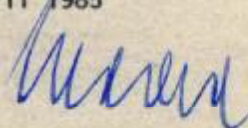
**BETEILIGUNG DER VON DER ÄNDERUNG  
BETROFFENEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER**

nach § 2 a Abs. 7 BBauG am 8. März 1985 unter Einräumung einer Frist  
bis zum 29. März 1985 für die Abgabe einer Stellungnahme.

**BESCHLUSS ALS SATZUNG**

nach § 10 BBauG i. V. mit § 4 GO am 23. April 1985

Ochsenhausen, 25. April 1985



Herold, Bürgermeister

**GENEHMIGUNG**

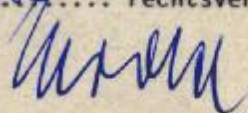
nach § 11 BBauG vom Landratsamt Biberach am ... 1. August 1985 .....

Erlaß-Nr. ... 32-612-ma-gr ... vom ... 1. August 1985 .....

**BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG**

nach § 12 BBauG am ..... 29. August 1985 ..... im Mitteilungsblatt.

Der Bebauungsplan wurde am 29. August 1985 ..... rechtsverbindlich.



Herold, Bürgermeister