


**Stadt Ochsenhausen
Stadtteil Mittelbuch
Kreis Biberach**

**Baugebiet
"Dietenwenger Strasse II"**

**Bebauungsplan
M.=1:500**

Gefertigt:
Ochsenhausen, 10.08.1999
zuletzt geändert: 01.02.2000


Wiedmann, Stadtbaumeister

Bebauungsplan "Dietswenger Strasse II"

Landkreis: Biberach
Stadt/Gemeinde: Ochsenhausen
Gemarkung: Mittelbuch

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss: (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Vom 23.02.1999. Öffentliche Bekanntmachung am 12.03.1999 bzw. 01.04.1999

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

Unterrichtung und Anhörung vom 06.04.1999 - 06.05.1999

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

vom 17.04.1999 - 17.05.1999 und während der Auslegungsfrist

Als Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen am 19.10.1999

Öffentlich ausgelegt vom 15.11.1999 - 15.12.1999

aufgrund Veröffentlichung im Ochsenhauser Anzeiger vom 05.11.1999

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

vom Gemeinderat beschlossen am 26.01.2000

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit oben genanntem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Ochsenhausen vom 26.01.2000 überein.

Der Verfahrensablauf entspricht den Verfahrensvermerken.

Ochsenhausen, 01.02.2000


Dr. Schlegel
1. Bürgermeister-Stellvertreter

Genehmigung

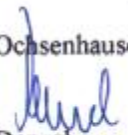
nach § 10 Abs. 2 BauGB vom Landratsamt Biberach
Erlaß Nr. 31-632-ma-lp vom 25.02.2000

Bekanntmachung der Genehmigung

nach § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt der Stadt Ochsenhausen – Ochsenhauser Anzeiger - am 17.03.2000

Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 17.03.2000 rechtsverbindlich.

Ochsenhausen, 20.03.2000














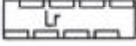



Denzel
Bürgermeister

Genehmigt
Biberach, den

25. FEB. 2000




Zeichenerklärung

	Allgemeines Wohngebiet
	Geschossflächenzahl
0.3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe
SD/PD	Satteldach/Pultdach
o	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Gehweg/Mehrzweckstreifen
	Fahrbahn
	Verkehrsgrün
	Öffentliche Parkfläche
	Spielplatz
	Streuobstwiese
	Pflanzgebot für Einzelbäume
	Privater Pflanzstreifen
	Leitungsrecht
	Sichtflächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung der Fläche	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Traufhöhe/Firsthöhe
Dachform	Dachneigung



Genehmigt
Biberach, den

25. FEB. 2000

Stadt Ochsenhausen
- Teilort Mittelbuch -

Bebauungsplan „Dietenwenger Straße II“

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 466, 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

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
2.2 Grundflächenzahl	GRZ	0,3
2.3 Geschosflächenzahl	GFZ	0,4

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

0 = offene Bauweise

- innerhalb des Wohngebietes WA 1 sind nur Einzelhäuser zugelassen.
Als Ausnahme bei gestalterisch guter Lösung können auch Doppelhäuser zugelassen werden.
- = innerhalb des Wohngebietes WA 2 sind Einzel- und 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 50 cm von der festgesetzten Höhe sind in Abstimmung mit dem Stadtbauamt 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 Höchstmaß 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. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünanlage:

In dem 10 – 16 m breiten, an der südlichen Peripherie gelegenen Grünstreifen ist eine Obst- und Blumenwiese ausgewiesen.

9. Böschungen, Stützwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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 Böschung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 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 Stützwerke 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 mindestens ein 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:

WA 1: SD, PD, Es sind nur Sattel- und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 26° - 38° zulässig. Flachdachbereiche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihr Flächenanteil weniger als 25 % beträgt.
Firstrichtung siehe Planzeichen!

WA 2: SD, PD, (PD) wie A
Zusätzlich sind reine Pultdächer mit einer Neigung von 18° - 28° bei gestalterisch guter Lösung als Ausnahme zulässig.
Die Traufe liegt im Norden bzw. im Westen.

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 Schiefer-eindeckung ist unzulässig.

Bei Dachaufbauten und Wiederkehrbauteilen kann ausnahmsweise Metalleindeckung zugelassen werden.

Zusätzlich sind begrünzte Dächer in WA 2 zulässig und erwünscht.

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.

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_{1/2} auf max. 3,80 m begrenzt.

1.6 Firsthöhen (FH)

Die Firsthöhe ist in den Wohngebietsteilen WA₁ und WA₂ auf max. 9,0 m festgesetzt.

Bei reinen Pultdächern beträgt die max. Firsthöhe 7,50 m.

1.7 Gebäudetiefen (GT)

Die Gebäudetiefe ist bei Gebäuden mit Satteldächern und versetzten Pultdächern auf max. 12,0 m, bei reinen Pultdächern auf max. 9,0 m beschränkt.

1.8 Dachfenster

Liegende Dachflächenfenster sind nur bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m² 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. Müllbehälter und Müllstandorte (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

4. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

4.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen gilt folgendes:

Als Einfriedigungen sind nur hell verputzte Mauern, Holzzäune mit vertikaler Gliederung und Heckenpflanzungen bis max. 1 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.

4.2 Einfriedigungen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen: Zaunmaterial und Pflanzungen wie Ziff. 4. 1, jedoch bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m.

5. Vorgärten

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

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Automaten dürfen, soweit sie nach § 13 LBO überhaupt zulässig sind, nur an der Stelle 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 – Auflasten - 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 breitfüßiges Pflaster.

1.2 Um einen Massenausgleich für Erdaushub innerhalb des Baugebiets zu erreichen, ist die Erdgeschußfußbodenhöhe entsprechend festgesetzt.

- 1.3 Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, brüseligem Boden durchgeführt werden. Zur Vermeidung 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 Baugrundstück geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen. Die Abfallsortierung soll gefördert werden.

2. Eigentümerpflichten (§ 126 Abs. 1 BauGB)

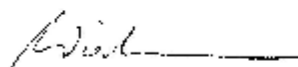
Eigentümer von Baugrundstücken haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleutungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleutungskörper sowie Verkehrszeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden. Weiterhin ist die Aufstellung von 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: 10.08.1999/01.02.2000



Wiedmann
Stadtbauamtsleiter

Aufstellungsbeschluss: (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Vom 23.02.1999. Öffentliche Bekanntmachung am 12.03.1999 bzw. 01.04.1999

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

Unterrichtung und Anhörung vom 06.04.1999 - 06.05.1999

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

vom 17.04.1999 - 17.05.1999 und während der Auslegungsfrist

Als Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen am 19.10.1999

Öffentlich ausgelegt vom 15.11.1999 - 15.12.1999

aufgrund Veröffentlichung im Ochsenhauser Anzeiger vom 05.11.1999

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

vom Gemeinderat beschlossen am 26.01.2000

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit oben genanntem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Ochsenhausen vom 26.01.2000 überein.

Der Verfahrensablauf entspricht den Verfahrensvermerken.

Ochsenhausen, 01.02.2000

Dr. Schlegel

1. Bürgermeister-Stellvertreter

Genehmigung

nach § 10 Abs. 2 BauGB vom Landratsamt Biberach

Erlaß Nr. 31-632-ma-lp vom 25.02.2000

Bekanntmachung der Genehmigung

nach § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt der Stadt Ochsenhausen – Ochsenhauser Anzeiger - am 17.03.2000

Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 17.03.2000 rechtsverbindlich.

Ochsenhausen, 20.03.2000

Denzel

Bürgermeister

Genehmigt
Biberach, den

25. FEB. 2000

