

# STADT OCHSENHAUSEN

---

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

„DR.-HANS-LIEBHERR, PARKPLATZ NORDOST“

---

Fassung vom: 19.12.2008

Reg.-Nr.:

Fertigung

---

## INHALT

---

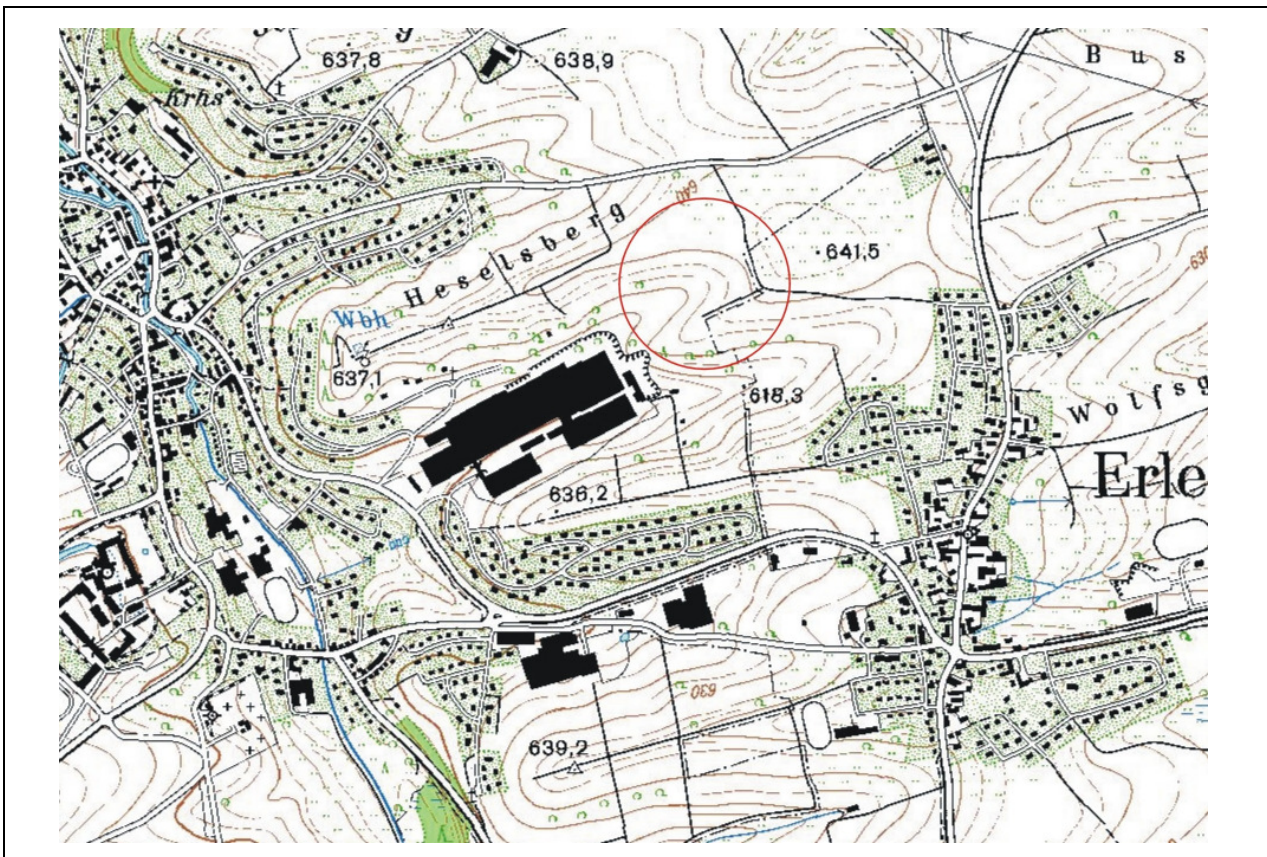
TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT  
PLANZEICHENERKLÄRUNG (BAUGB + BAUNVO)  
+  
BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)  
+  
BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

---

- zum Aufstellungsbeschluß und zur frühzeitigen Behörden- und  
Öffentlichkeitsbeteiligung -



## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat  | am         |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB  | am         |
| 3. Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  | am         |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Erörterungstermin für Anwohner am  | vom<br>bis |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden  | vom<br>bis |
| 6. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat                               | am         |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen   | am         |
| 8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 19.12.2008 gem. § 3 (2) BauGB | vom<br>bis |
| 9. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO   | am         |

Ochsenhausen, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)

10. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach erteilt

mit Verfügung vom .....  
AZ. ....

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom ..... überein.  
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Ochsenhausen, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

am .....

Ochsenhausen, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ochsenhausen, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)

# TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr, Parkplatz Nordost“

## I.1 Rechtsgrundlagen



<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
<b>Planzeichenverordnung (PlanzV)</b>	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

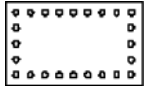
(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
	1.1 Gewerbegebiet (GE)	§ 8 BauNVO
	<b>2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:	§ 23 (5) BauNVO i.V.m.
	- offene Stellplätze	§ 12,14 BauNVO
	- Zufahrten und Wege,	
	- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO	
	<b>3. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze</b>	<b>§ 9 (1) 11 BauGB</b>
	Gemeinschaftsstellplätze sind nur in der hierfür vorgesehenen Fläche zulässig.	
	<b>4. Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>§ 9 (1) 4 BauGB</b>
	Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.	
	Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.	

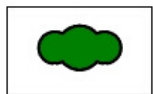
5. **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** § 9 (1) 13 BauGB  
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



6. **Private Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB  
Die im Lageplan zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß Ziffer 7 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

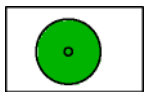


7. **Pflanzgebote Flächen** § 9 (1) 25a BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



- 7.1 Pflanzgebot 1  
Entlang der neu entstehenden Einschnittsböschungen sind Feldgehölze zu pflanzen. Dabei sind Pflanzen aus nachfolgender Liste zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflliger Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rosa canina agg.</i>	Hundsrose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>o.ä.</i>	



- 7.2 Pflanzgebot 2  
Pflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen; locker zu bepflanzen. Dabei sind Pflanzen aus nachfolgender Liste zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
o.ä.	

7.3 Pflanzgebot 3  
Grünflächen sind weitgehend naturnah mit heimischen artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände einzuhalten.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humus-freier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Gehölze, welche als Zwischenwirt und Ursache für die Feuerbranderkrankung (entspr. Feuerbrandverordnung vom 12.1985) BGBl. I, 1985 S. 2551 gelten, dürfen nicht verwendet werden.

**8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsfläche/-maßnahme** **§ 9 (1) 20 BauGB**

8.1 Pflanzgebote § 9 (1) 20 BauGB

**K1**

- Anlage von Retentionsflächen sollte nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet werden. Die Entwicklung von wechselfeuchten Hochstaudenfluren entlang der Böschungen und anderen standortgerechten Pflanzengesellschaften ist hierbei wünschenswert.

**K3**

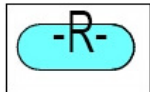
- Die Böschungsoberkanten sollten mit standortgerechten Feldgehölzen bepflanzt werden, die in ihrer Artenzusammensetzung denen der im Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ verlorengehenden Geländestufen entspricht.

Auf diese Weise entwickelt sich eine wertvolle Habitatstruktur, insbesondere für die Vogelwelt. Um frühzeitig geeignete Nistmöglichkeiten (v.a. für Höhlenbrüter) zu bieten, sollten Nistkästen ausgebracht werden (vgl. Pflanzgebot 1).

8.2 Minimierungsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB

- Eine Reduzierung von Erdmassenbewegungen ist prinzipiell anzustreben.

- Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Kerngebiet, wie vorgesehen, wiederverwertet werden.
- Auf Untergrundverdichtungen innerhalb des Baugrundstückes ist soweit als möglich zu verzichten.
- Stellplätze innerhalb des Mitarbeiterparkplatzes sollten nach Möglichkeit mit offenporigen Belägen gestaltet werden, z.B. Schotterrassen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasser-durchlässiges Pflaster, u.ä.
- Die Beseitigung des Abwassers erfolgt im modifizierten Trennsystem, dabei wird das Oberflächenwasser der PKW-Parkplätze und der Zufahrten den Versicker- und Retentionsbecken zugeführt. Schmutzwasser fällt nicht an.
- Zur Beleuchtung sollten Natrium-Niederdruckdampflampen verwendet werden.



#### 9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 (1) 16 BauGB

Die im Plan festgesetzten Flächen für die Regenwasserableitung sind als offene Mulden und Becken auszubauen.

Unbelastetes Regenwasser von den Verkehrsflächen und Parkplätzen sowie Oberflächenwasser aus Grünflächen wird in Retentionsmulden eingeleitet, die im Plangebiet hergestellt werden. Aus den Retentionsbereichen wird das Regenwasser gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße eingeleitet und über diesen zum Vorfluter Rottum abgeleitet.



#### 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) 21 BauGB

LR3 - Leitungsrecht Zweckverband Wasserversorgung Rottumtal

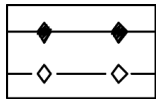
LR4, LR5 - Leitungsrecht zugunsten der EnBW



#### 11. Planbereich

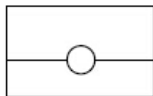
§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

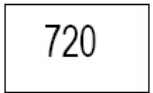


vorhandene 20 KV - Freileitungen der EnBW

vorhandene Wasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Rottumtal

**I.4 Hinweise****1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)**

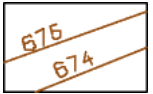
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Geländehöhen in m über NN

**2. Regenwasser**

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.  
Eine Versickerung von Regenwasser über Sickerschächte ist unzulässig.

**3. Unterirdische Leitungen**

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

**4. Wasser- und Bodenschutz**

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 2 LBodSchAG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.  
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

**5. Denkmalschutz**

Falls im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Bandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden

(z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

**6. Niederschlagswasserbeseitigung**

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Mischwasserkanalisation zugeleitet werden. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Sicker- und Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwasser i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie Autowäsche und Reinigungsarbeiten sind hier nicht zulässig.

**7. Höhensystem**

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal Null (NN).

## 1.5 Anlagen zum Bebauungsplan

1. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.12.2008
2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.12.2008

Aufgestellt vom Planfertiger:

Ravensburg, 19.12.2008

Gebilligt vom Gemeinderat:

Ochsenhausen,

.....  
Andreas Denzel, Bürgermeister