

Bebauungsplan "Hinterer Flecken"

- I) Satzung über den Bebauungsplan "Hinterer Flecken"
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken"
- III) Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

Stand: 06.07.2012 / 01.10.2012



Aßfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH Karl-Erb-Ring 9 88213 Ravensburg

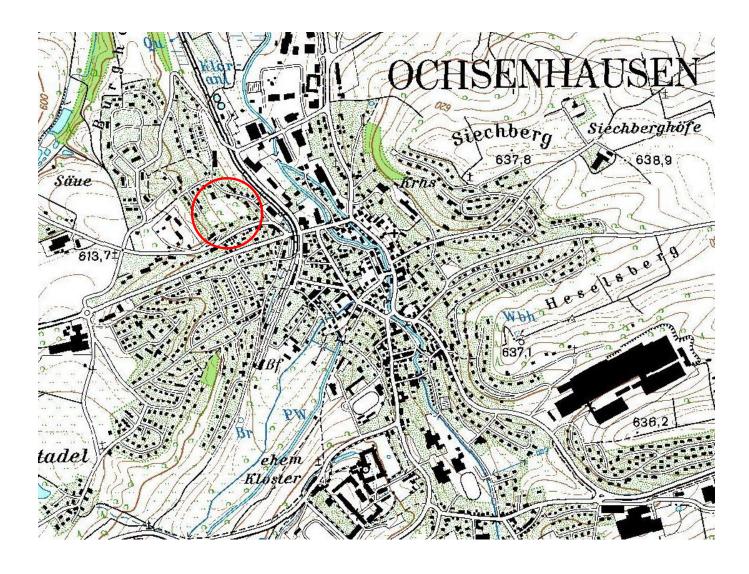
Telefon 0751 7905-0 Telefax 0751 93663 E-Mail assfalg@a-g-p.de www.a-g-p.de

STADT OCHSENHAUSEN



I) SATZUNG des Bebauungsplanes "Hinterer Flecken"

Fassung vom: 06.07.2012 / 01.10.2012



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414),

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990

(BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990

(BGBI. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509,

1510 f.) m.W.v. 30.07.2011

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.11.2012 den Bebauungsplan "Hinterer Flecken" als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 06.07.2012 / 01.10.2012 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken", gefertigt vom Ing.-Büro AGP, Ravensburg, in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt Ochsenhausen besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 06.07.2012 / 01.10.2012
- Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 06.07.2012 / 01.10.2012

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan "Hinterer Flecken" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat	
Stadt Ochsenhausen, den	
	Andreas Denzel, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken"

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 13.11.2012 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat	
Stadt Ochsenhausen, den	
	Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	(8 9 Dau	GB und 93 1-23 BaunvO)		
	1.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
WA	1.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4	BauNVO
VV/\	1.1.1.1	 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 	§ 4 (2)	BauNVO
	1.1.1.2	Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: - Schank- und Speisewirtschaften	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.1.3	Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen. werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.	§ 1 (6) 1	BauNVO

Planungsrechtliche	e Festsetzungen
1	2
3	4
5	6
7	7/4

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 4 höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 5 höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m über EFH
- 6 höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über EFH
- 7 Bauweise

	1.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ 0,3	1.2.1	Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
GFZ 0,6	1.2.2	Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 § 20 (2)	BauNVO / BauNVO

II	1.2.3	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 § 20 (1)	BauNVO BauNVO
VVII C 00	1.2.4	Höchstzulässige Wandhöhe in m über EFH	§ 16 (2) 4	
WH 6,00		Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen WH ist der Schnittpunkt der Außenwand bis UK Sparren, beim Flachdach bis OK Attika. Abweichend hiervon beträgt die höchstzulässigen WH beim Flachdach 6,50 m über EFH.	§ 18 (1)	BauNVO
GH 8,50	1.2.5	Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über EFH	§ 16 (2) 4	
011 0,00		Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen GH ist beim Satteldach oder geneigtem Dach OK Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika. Abweichend hiervon beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe beim Flachdach 6,50 m über EFH.	§ 18 (1)	BauNVO
	1.3	Höhenlage der Gebäude (* Zahlenwerte sind nur Beispiele)	§ 9 (2)	BauGB
*	1.3.1			
EFH * 586,60	1.3.1	Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN siehe Einschriebe im Plan. Überschreitungen der EFH sind unzulässig. Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame EFH auszubilden.		
	1.4	Bauweise	§ 9 (1) 2	BauGB
0	1.4.1	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	1.4.2	Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuderichtung	§ 9 (1) 2	BauGB
		Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuderichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuderichtung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.		
		allemativ.		
	1.5	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) 2	BauGB
	1.5 1.5.1		§ 9 (1) 2 § 23 (1,3)	
		Überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (1,3) § 23 (5)	

1.6	Öffentliche Verkehrsflächen Die Lage und Aufteilung der Verkehrsflächen kann den gegebenen Situationen angepasst werden.	§ 9 (1) 11	BauGB
1.6.1	Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11	BauGB
GR 1.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Geh- und Radweg	§ 9 (1) 11	BauGB
1.6.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkierung	§ 9 (1) 11	BauGB
1.7	Flächen für Garagen und Carports	§ 9 (1) 4	BauGB
	Garagen und geschlossene Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.		
	Garagen sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Offene Carports sind mit mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.		

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke, entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden sind:

- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungsneigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

1.9 Flächen für Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind allgemein zulässig. Nicht zulässig sind: Windkraftanlagen

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

1.11 Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB



1.11.1 öffentliche Grünfläche

1.12	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen
	und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
	Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
	und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB § 1a BauGB

1.12.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB



1.12.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB



1.12.1.2 Pflanzgebot von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

§9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume oder Pflanzungen gem. Pflanzenliste zu pflanzen und gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

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

1.12.1.3 Maßnahmen zum Artenschutz (siehe Anlage: artenschutzrechtliche Einschätzung)

§9 (1) 20 BauGB

- die Gehölzentnahme ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.
- Rückschnitt, Fällungen und Rodungen von Gehölzen u. ä. ist gemäß § 39 BNatSchG nur im Winterhalbjahr, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig,
- zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG, darf der Baubeginn nicht vor dem 1. Oktober liegen.

1.12.2 Pflanzenliste 1

Pflanzung von Sträuchern und Bäumen im Bereich der Plangebietsgrenzen und im Bereich der Retentionsfläche

Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Haselnuss

Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn

Ligustrum vulgareLigusterPopulus tremulaEspePrunus spinosaSchleheRosa canina agg.HundsroseSalix capreaSalweide

o.ä.

Pflanzenliste 2

Pflanzung von Bäumen entlang der inneren

Erschließungsstraße

Acer pseudoplatanus
Crataegus leavigata
Malus in Sorten
Populus tremula
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata "greenspire"
Serg-Ahorn
Weißdorn
Zierapfel
Espe
Stieleiche
Mehlbeere
Winterlinde

Die Pflanzung von Thuja-Sträucher ist ausgeschlossen.



1.13 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

Die im Plan festgesetzte Fläche für die Regenwasserrückhaltung wird als offenes Becken hergestellt.

Unbelastetes Regenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird auf jedem Grundstück gesammelt und über Regenwasserkanäle in das Retentionsbecken eingeleitet. Das Oberflächenwasser gelangt über die belebte Bodenzone in Drainagerohre. Von hier wird es über einen Regenwasserkanal einer Schachtversickerung zugeführt. Das Retentionsbecken erhält einen Notüberlauf zum Mischwasserkanal.



1.14 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Hinweise

2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern



vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Kennziffer geplanter Grundstücke

2.2 Unterirdische Leitungen

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

2.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Bandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

o ,

2.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.5 Regenwasser

- Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig,
- Eine Versickerung von Drainagewasser (z.B. aus Ringdrainagen) in Sickerschächten ist zulässig.

2.6 Landwirtschaft

Immissionen aus einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft oder Hobbytierhaltung sind hinzunehmen.

2.7 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1912", abgekürzt "DHHN 12" (Angaben in m über Normal Null).

3. Anlagen zum Bebauungsplan

- 3.1 Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.07.2012 / 01.10.2012
- 3.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.07.2012 / 01.10.2012

Beschluss durch den Gemeinderat	
Stadt Ochsenhausen, den	Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken"

INHALT:

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

- Räumlicher Geltungsbereich
- 2. Räumliche und strukturelle Situation
- Bestehende Rechtsverhältnisse
- 4. Vorbereitende Bauleitplanung
- 5. Erfordernis der Planung / Verfahren
- 6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
- 7. Auswirkungen der Planung
 - 7.1 Verkehr
 - 7.2 Ver- und Entsorgung
 - 7.3 Artenschutz
- 8. Altlasten
- 9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB
- 11. Flächenbilanz
- 12. Kosten der städtebaulichen Maßnahme
- 13. Anlagen

B) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON

- 1. Umweltbelangen
- 2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 3. Gründe, welche zur vorliegenden Planung geführt haben

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,11 ha, mit den Flurstücken Nr. 345 und 341/7.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Flurstück Nr. 1612/1 – Burghaldenweg

und durch die bebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 345/1, 346, 1621/5 und 1613/8 sowie durch im Innenbereich liegende landwirtschaftlich

genutzte Flächen Flurstücke Nr. 1621/1 und 1621/6,

Im Osten durch die bebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 341/6, 344/3 und 342/3, Im Süden durch die Grundstücke Flurstücke Nr. 341/3. 341/9. 341/8. 341 und 337

Süden durch die Grundstücke Flurstücke Nr. 341/3, 341/9, 341/8, 341 und 337 sowie durch die öffentliche Verkehrsfläche Flurstück Nr. 347/1 – Alte

Straße

Im Westen durch die bebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 1613/10 und 1613/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet mit einem Flächengehalt von ca. 1,1 ha befindet sich im nordwestlichen bebauten Innenbereich von Ochsenhausen. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um innerörtlich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. An das Plangebiet grenzen bestehende Siedlungsbereiche an.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.



4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der sich in der Fortschreibung befindliche, rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen mit den Gemeinden Erlenmoos, Gutenzell-Hürbel, Steinhausen an der Rottum und der Stadt Ochsenhausen stellt innerhalb des Plangebietes "Fläche für die Landwirtschaft" dar.

Da das Plangebiete im Innenbereich liegt, ist keine förmliche Änderung des FNP durchzuführen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes kann im Wege der Berichtigung erfolgen.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Im Innenbereich von Ochsenhausen sind nur noch vereinzelt, in Privatbesitz befindliche Wohnbaugrundstücke vorhanden. Freie, zusammenhängende Wohnbauflächen sind derzeit nahezu ausgeschöpft. Zuletzt wurden mit dem Baugebiet "Hammerschmitte II" vor nunmehr bereits sechs Jahren durch die Stadt Bauplätze ausgewiesen und erschlossen, um der damaligen großen Nachfrage Rechnung zu tragen. Alle 21 Plätze wurden in weniger als zwei Jahren verkauft, so dass sich seither ein erheblicher Nachfragestau aufgebaut hat. Obwohl das künftige Baugebiet weder eine redaktionelle noch werbemäßige Veröffentlichung erfahren hat, gibt es vor Verfahrensbeginn bereits 10 Bauplatzreservierungen. Ohne die Ausweisung neuer Bauplätze für Ein- und Zweifamilienwohngebäude – Angebote im Wohnungsbau gibt es in ausreichendem Maß – sind Abwanderungen in umliegende Gemeinden zu befürchten mit u.a. negativen Folgen für den Berufspendelverkehr.

Das geplante Baugebiet knüpft an bestehende Siedlungsbereiche im Norden und Osten an

Die Stadt beabsichtigt, das Plangebiet einer baulichen Nutzung und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Stadt Ochsenhausen folgt damit ihrer kommunalen Verpflichtung, dem vorherrschenden Bedarf an Bauplätzen aus der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.04.2012 beschlossen, für diesen Bereich ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es ist vorgesehen, das seit der Novellierung des BauGB 2007 bestehende Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB anzuwenden. Diese Bebauungspläne dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage am Rand der Kernstadt von Ochsenhausen, durch umgebende Wohn-, Gewerbe- und Mischgebietsnutzungen. In Anbetracht des geschlossenen Bebauungszusammenhanges stellt das Plangebiet einen Innenbereich dar. Damit dürfte § 13 a BauGB anwendbar sein.

Durchführung im "beschleunigten Verfahren"

Ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass der Geltungsbereich des Plangebietes kleiner als 2,0 ha ist und dass auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in

Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung des bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiches sind im Rahmen des Bebauungsplanes "Hinterer Flecken" keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Vorhandene Bestandsvegetation, die in Folge der geplanten Bebauung entfällt, kann innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen ausgeglichen werden.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur in die bestehende umgebende Bebauung mit einer gering verdichteten Bauweise und einer rationellen, wirtschaftlichen Erschließung. Insofern handelt es sich, wie beschrieben, um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. um eine Nachverdichtung.

Im Plangebiet soll die Möglichkeit geschaffen werden auf primär Einzelhausgrundstücken 2-geschossige Wohngebäude zu errichten.

Siedlungsstruktur

Die Bebauung erfolgt in Anpassung an die Topographie.

Das Siedlungsprinzip beinhaltet eine Bebauung mit 16 Einzelhäusern (oder Doppelhäuser) in 2-geschossiger Bauweise.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt als Wohnstichstraße von der "Alten Straße" aus.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen Anschluss von der "Alten Straße" aus. Die innere Erschließung erfolgt in Form einer Stichstraße mit Wende- und Platzsituation.

Im Anschlussbereich sind bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen beabsichtigt. Diese sind erforderlich, um die geplante Erweiterungsfläche an die öffentliche Verkehrsfläche anzubinden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von Dachflächen sowie von anderen befestigten Flächen auf den

Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle in einen Retentionsbereich eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht werden. Der Retentionsbereich erhält einen Überlauf in die Mischwasserkanalisation.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser und das von Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser werden der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Bei der Erschließungsmaßnahme kann für das Baugebiet eine Verlegung von Leerrohren DN 100 + DN 50 für eine Breitbandverkabelung vorbereitet werden, einschließlich der dazugehörigen Hausanschlussleitungen.

7.3 Artenschutz

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Einschätzung, Karin Schmid, Dipl.-Ing. Landespflege, Warthausen vom 28.09.2012)

Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt das Plangebiet derzeit nur eine untergeordnete Bedeutung, da sich weder das vorhandene Grünland (ohne besonderen Artenreichtum) noch die vorhandenen Obstbäume (geringe Anzahl, fehlende Baumhöhlen) durch eine erhöhte Wertigkeit auszeichnen.

Die Fläche wird insbesondere von Vögeln der angrenzenden Gärten, und - in geringerem Umfang – von Vogelarten des Offenlandes zur Nahrungssuche aufgesucht. Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten bestehender Bebauung sind auch keine mittelbaren nachteiligen Wirkungen auf benachbarte Lebensräume zu erwarten.

Durch das Vorhaben sind damit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt nur geringe bis mäßige Eingriffswirkungen zu erwarten.

Zum allgemeinem Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten:

- Die Gehölzentnahme ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken,
- Rückschnitt, Fällungen und Rodungen von Gehölzen u. ä. ist gemäß § 39 BNatSchG nur im Winterhalbjahr, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig,
- Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG, darf der <u>Baubeginn nicht vor dem 1. Oktober</u> liegen. Ab diesem Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bautätigkeiten (Beseitigung der Gehölzstrukturen) die im Plangebiet vorkommenden wild lebenden Vögel der besonders geschützten Arten nicht getötet, oder ihre Entwicklungsformen nicht beschädigt oder zerstört werden.

8. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO fest.

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen soll den angrenzenden vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung sind bereits im Ortszentrum vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung:

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse, Wand (WH)- und Gebäudehöhen (GH) als Höchstmaß in Meter über der künftigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe festsetzt.

Insgesamt soll hierdurch eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung mit homogenem Erscheinungsbild erzielt werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an einer ortsverträglichen offenen Bauweise mit gemischt großen und kleineren Grundstücken.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden.

Sonstige Regelungen für das Baugebiet:

In Anbetracht einer in der Umgebung vorherrschenden Einzelhausbebauung wird für das Gebiet "offene Bauweise" festgesetzt.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind in ihrer Gesamtheit notwendig, um den geplanten Siedlungsbereich in die Umgebung einzubinden und um eine qualitätsvolle Durchgrünung zu erzielen. Zudem wird mit der geplanten Regenwasserbehandlung auf wasser- und bodenschutzrechtliche Belange eingegangen.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN GEM. § 3 (2) BAUGB

Am 24.04.2012 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken" gefasst.

Am 24.07.2012 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken" gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 03.08.2012 lag der Bebauungsplan vom 13.08.2012 bis 13.09.2012 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.523 m ²
(davon bebaubar bei GRZ 0,3	2.857 m²)
öffentliche Grünflächen - Retention	250 m ²
Wege neu	52 m ²
Öffentliche Parkierung neu	55 m ²
Verkehrsflächen - neu	1.255 m ²
Fläche des Verfahrensgebietes	11.135 m ²

12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Überschlägige Kosten der städtebaulichen Maßnahmen:

Baukosten Erschließungsstraße ca. 135.000,-€

13. ANLAGEN

Artenschutzrechtliche Einschätzung, Karin Schmid, Dipl.-Ing. Landespflege, Warthausen vom 28.09.2012

B) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON

- ➤ UMWELTBELANGEN
- ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
- > GRÜNDE, WELCHE ZUR VORLIEGENDEN PLANUNG GEFÜHRT HABEN

1. UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist kein Umweltbericht erforderlich, das Verfahren wurde gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Es wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung veranlasst.

Durch das Vorhaben sind damit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt nur geringe bis mäßige Eingriffswirkungen zu erwarten.

Zum allgemeinem Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten:

- Die Gehölzentnahme ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken,
- Rückschnitt, Fällungen und Rodungen von Gehölzen u. ä. ist gemäß § 39 BNatSchG nur im Winterhalbjahr, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG, darf der <u>Baubeginn nicht vor dem 1. Oktober</u> liegen. Ab diesem Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bautätigkeiten (Beseitigung der Gehölzstrukturen) die im Plangebiet vorkommenden wild lebenden Vögel der besonders geschützten Arten nicht getötet, oder ihre Entwicklungsformen nicht beschädigt oder zerstört werden.

2. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Nachfolgende abwägungsrelevante Stellungnahmen sind von den Behörden eingegangen:

- Landratsamt Biberach Amt für Bauen und Naturschutz:
 - Hinweis, dass keine Änderung des FNP erforderlich wird, lediglich eine Berichtigung erforderlich ist.

- Anregungen zum Artenschutz, es sollte eine Relevanzbegehung durchgeführt werden und die Artenschutzbestimmungen beachtet werden,

Landratsamt Biberach - Vermessungsamt:

- Redaktionelle Hinweise zu Flurstückbenennungen,

Landratsamt Biberach - Landwirtschaftsamt:

- Aufnahme eines redaktionellen Hinweises zur angrenzenden Landwirtschaft,

Landratsamt Biberach - Wasserwirtschaftsamt:

- Hinweis zur Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung.
- Hinweis, dass eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist / Hinweis auf Bodenschutzbelange

Landratsamt Biberach - Kreisfeuerwehrstelle:

- Allgemeine Hinweise zu Anforderungen der Feuerwehr,

Deutsche Telekom:

- Hinweise zur Aufnahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan / allgemeine Hinweise

Die Anregungen des **LRA** zum Artenschutz wurden bereits berücksichtigt, es wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung durch ein Fachbüro durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Hinweis zum FNP wird beachtet, es wird eine Berichtigung erfolgen. Die Aufnahme eines redaktionellen Hinweises zur angrenzenden Landwirtschaft wurde ebenfalls berücksichtigt. Der Hinweis, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen wurde im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt – da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist lediglich eine artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich. Die redaktionellen Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Weitere Hinweise, nicht abwägungsrelevant sind, wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen.

Die redaktionellen Hinweise und Anregungen der **Deutschen Telekom** wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen, jedoch nicht in die textlichen Festsetzungen übernommen.

3. GRÜNDE, WELCHE ZUR VORLIEGENDEN PLANUNG GEFÜHRT HABEN

Im Innenbereich von Ochsenhausen sind nur noch vereinzelt, in Privatbesitz befindliche Wohnbaugrundstücke vorhanden. Freie, zusammenhängende Wohnbauflächen sind derzeit nahezu ausgeschöpft.

Ohne die Ausweisung neuer Bauplätze für Ein- und Zweifamilienwohngebäude – Angebote im Wohnungsbau gibt es in ausreichendem Maß – sind Abwanderungen in umliegende Gemeinden zu befürchten mit u.a. negativen Folgen für den Berufspendelverkehr. Anderweitige Planungsmöglichkeiten liegen derzeit nicht vor.

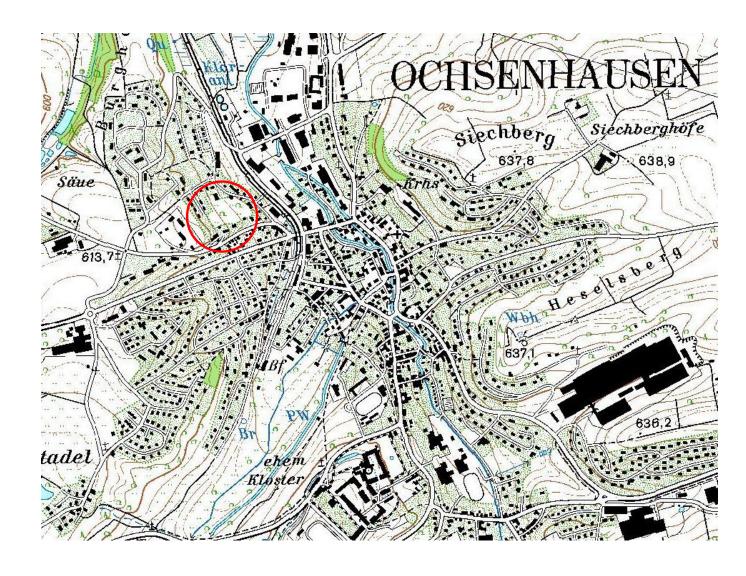
Beschiuss d	urch den Gemeinderat	
Stadt Ochse	enhausen, den	Andreas Denzel, Bürgermeister
Plan aufgest	tellt am: 06.07.2012 / 01.10.2012	
Planer:	Aßfalg Gaspard Partner Aßfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH Karl-Erb-Ring 9 88213 Ravensburg	
	Telefon 0751 7905-0 Telefax 0751 93663 E-Mail assfalg@a-g-p.de www.a-g-p.de	
Ravensburg	, den	Josef Kaiser, Büro AGP

STADT OCHSENHAUSEN



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken"

Fassung vom: 06.07.2012 / 01.10.2012



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-

Württemberg (LBO)

i. d. F. vom 08.08.1995 (GBI. S. 617), zuletzt geändert am 05.03.2010 (GBI. Nr.7 S. 358), in

Kraft getreten am 01.03.2010

Gemeindeordnung (GemO) für

Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010

(GBI. S. 793) m.W.v. 01.01.2011

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.11.2012 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken" als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "Hinterer Flecken" deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken", gefertigt vom Ing.-Büro AGP, Ravensburg, in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt Ochsenhausen, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 06.07.2012 / 01.10.2012
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 06.07.2012 / 01.10.2012

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4	INKRAFTTRETEN
	Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.
	Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungspläner innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben
Beschluss d	urch den Gemeinderat
Stadt Ochse	nhausen, den
	AUSFERTIGUNGSVERMERK
	zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken"
	Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 13.11.2012 überein.
	Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den

Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken"

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Grelle und glänzende Materialien und Farben, verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen. Für Dachgauben gilt diese Regelung nicht.

Bei Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Gestaltung der Fassaden und des Daches einheitlich aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachform und Dachgestaltung

§ 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 25°.

Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Füllschema der Nutzungsschablone

Ortliche Bauvorschriften

Dachform / Dachneigung

1.3 Dacheindeckung

§ 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazitener Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

1.4 Dachaufbauten

§ 74 (1) 1 LBO

Für Dachaufbauten gelten die Reglungen der seit dem 26.08.2005 rechtskräftigen "Gaupensatzung".

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sollten für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nach Möglichkeit nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zulässig. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

1.6 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Holzzäune
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind.
- Sockelmauern bis 0,2 m Höhe,

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen

§ 74 (1) 3 LBO

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße zugelassen. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände sind nicht zulässig. Höhere Abgrabungen sind entlang von Wohngebäuden für Lichthöfe zulässig.

Entlang von Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Böschungen mit Neigungen von 1:1,5 oder flacher und einer maximalen Höhe von 1,0 m erlaubt.

Stützmauern sind nicht erlaubt. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern entlang von Garagenzufahrten. Sie sind mit Höhen von bis zu 1,5 m zulässig.

2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

- **2.1** Lageplan zu den Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 06.07.2012 / 01.10.2012
- 2.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.07.2012 / 01.10.2012

Beschluss durch den Gemeinderat	
Stadt Ochsenhausen, den	
	Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken"

INHALT:

- 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
- 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
- 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
- 5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN GEM. § 3 (2) BAUGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,11 ha, mit den Flurstücken Nr. 345 und 341/7.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Flurstück Nr. 1612/1 – Burghaldenweg

und durch die bebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 345/1, 346, 1621/5 und 1613/8 sowie durch im Innenbereich liegende landwirtschaftlich

genutzte Flächen Flurstücke Nr. 1621/1 und 1621/6,

Im Osten durch die bebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 341/6, 344/3 und 342/3, Im Süden durch die Grundstücke Flurstücke Nr. 341/3, 341/9, 341/8, 341 und 337

sowie durch die öffentliche Verkehrsfläche Flurstück Nr. 347/1 - Alte

Straße,

Im Westen durch die bebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 1613/10 und 1613/1.

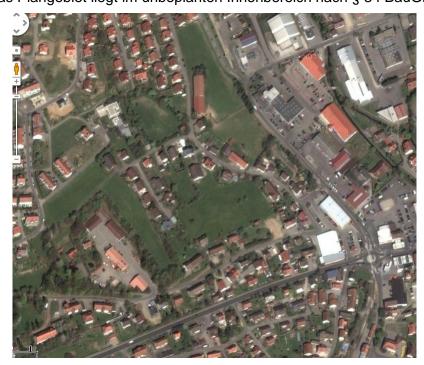
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet mit einem Flächengehalt von ca. 1,1 ha befindet sich im nordwestlichen bebauten Innenbereich von Ochsenhausen. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um innerörtlich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. An das Plangebiet grenzen bestehende Siedlungsbereiche an.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.



4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung und Dachgestaltung sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen sind erforderlich, um eine grünordnerische Einbindung der neuen Gebäude zu erzielen. Darüber hinaus werden straßenbegleitend Pflanzungen von großkronigen Laubbäumen festgesetzt.

Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient in erster Linie dazu, homogene und zusammenhängend erlebbar gestaltete Freiflächen entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, dass geringe Geländeveränderungen zulässig sind, um eine Einfügung der Gebäude in die Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen. Die Festsetzung bestimmter Arten der zulässigen Einfriedungen und deren Abstand von 0,20 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Straßenraumgestaltung erforderlich.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN GEM. § 3 (2) BAUGB

Am 24.04.2012 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken" gefasst.

Am 24.07.2012 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken" gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 03.08.2012 lag der Bebauungsplan vom 13.08.2012 bis 13.09.2012 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Stadt Ochs	enhausen, den	Andreas Denzel, Bürgermeister
Plan aufge	stellt am: 06.07.2012 / 01.10.2012	
Planer:	Aßfalg Gaspard Partner Aßfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH Karl-Erb-Ring 9 88213 Ravensburg	
	Telefon 0751 7905-0 Telefax 0751 93663 E-Mail assfalg@a-g-p.de www.a-g-p.de	
Ravensbur	g, den	Josef Kaiser, Büro AGP

Beschluss durch den Gemeinderat

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften "Hinterer Flecken"

VERFAHRENSVERMERKE	
1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am 24.04.2012
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am 04.05.2012
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am 24.07.2012
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am 03.08.2012
 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 06.07.2012 gem. § 3 (2) BauGB 	vom 13.08.2012 bis 13.09.2012
 Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO 	am 13.11.2012
Ochsenhausen, den	(BÜRGERMEISTER)
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften	am
Ochsenhausen, den	(BÜRGERMEISTER)

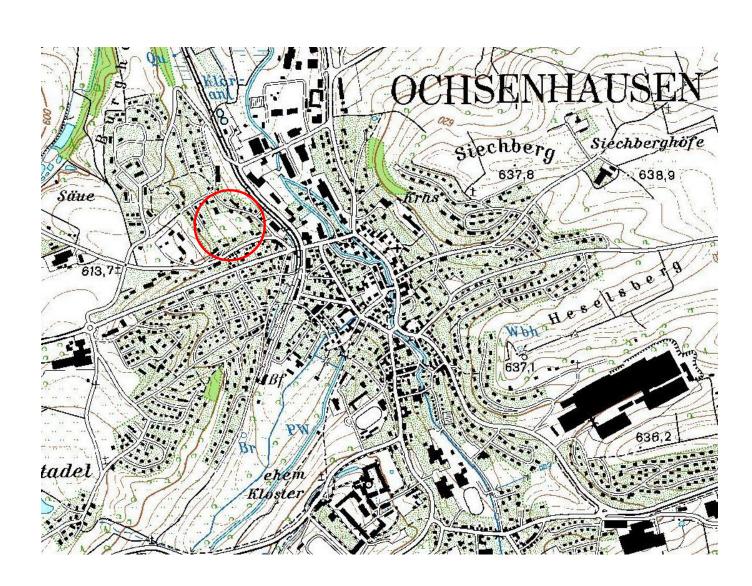
STADT OCHSENHAUSEN



III) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

zum Bebauungsplan "Hinterer Flecken"

Fassung vom: 01.10.2012





Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 13.08.2012 - 13.09.2012 sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

Seite 1 von 5

Bauherr: Stadt Ochsenhausen

Projekt: 5826

Aßfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH Karl-Erb-Ring 9 88213 Ravensburg

Telefon 0751 7905-0 Telefax 0751 93663 Email assfalg@a-g-p.de

www.a-g-p.de

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hinterer Flecken"

- 1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:
- 1.1 Regionalverband Donau-Iller
- 1.2 EnBW

2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

2.1 LRA Biberach - Amt f. Bauen u. Naturschutz 20.08.12

Baurecht:

sich Fortschreibung befindliche Der der in Flächennutzungsplan (FNP) vereinbarten der Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen stellt innerhalb des Plangebietes "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Da das Plangebiete im unbeplanten Innenbereich liegt, ist eine förmliche Änderung des FNP's im Parallelverfahren nicht erforderlich. Die Anpassung Flächennutzungsplanes kann im Wege der Berichtigung erfolgen.

Naturschutz:

Die untere Naturschutzbehörde erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Da Hinweise vorliegen, dass durch die Überplanung des Bebauungsplans Strukturen (alte Bäume, extensives Grünland) betroffen sind, die auf Vorkommen geschützter Arten schließen lassen können. ist Folgendes zu beachten:

Zumindest eine Relevanzbegehung durch ein Fachbüro, um zu prüfen, ob Verbote nach § 44 BNatSchG durch die Überplanung vorliegen, erscheint notwendig. Ggf. sind weitere Begehungen innerhalb einer Vegetationsperiode notwendig (alternativ "Warst Case - Szenario").

Die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 BNatSchG z. B. Gehölzrodung nur von Oktober bis Februar möglich) und die speziellen Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Verfahren oder der Lage eines Vorhabens (Innenbereich/Außenbereich).

Ggf. erforderliche (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs.5 BNatSchG sind auf geeignete Weise (textlich, zeichnerisch oder per Vertrag) im Bebauungsplan festzusetzen (§ 1 a Abs.3 BauGB).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Flächennutzungsplan wird in Form einer Berichtigung an die Planung angepasst.

Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Es wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung durch ein Fachbüro durchgeführt. Die Allgemeinen Artenschutzbestimmungen wurden beachtet. Ergebnisse werden unter Ziffer 1.12.1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung

Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung

LRA Biberach - Vermessungsamt

In der "Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen" und der "Begründung der örtlichen Bauvorschriften" ist jeweils unter Nr. 1 der räumliche Geltungsbereich beschrieben unter sehr genauer Angabe der angrenzenden Flurstücke.

Es hat in der Zwischenzeit bei Flst. 1621/1 und 34113 Zerlegungsvermessungen gegeben, sodass die Nennung von Flst. "1621/1" durch "1621/6" zu ersetzen wäre und zwischen Flst. 341/3 und 341 die beiden weiteren Flst. "341/9" und "341/8" zu nennen wären. Im zeichnerischen Teil könnte der Straßenname "Burghaldenweg" so verschoben werden, dass er von der Nutzungsschablone nicht mehr verdeckt wird.

LRA Biberach - Landwirtschaftsamt

Das Landwirtschaftsamt äußert keine Bedenken gegen den Bebauungsplan an sich und begrüßt die Bemühungen, durch die Verwertung von Flächen im unbeplanten Innenbereich den Außenbereich zu schonen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Plangebiet in weiten Teilen von Dorfgebiet umgeben wird. Direkt angrenzend an das neu auszuweisende Gebiet befinden sich mindestens zwei ehemalige landwirtschaftliche Betriebe, die noch Hobby-Tierhaltung betreiben. Diese findet in landwirtschaftlich genehmigten Gebäuden statt und ist im Dorfgebiet auch zulässig. Aufgrund der geringen Größe der Tierhaltung ist immissionsschutzrechtlich keine Beeinträchtigung über dem zulässigen Maß zu erwarten. Wir bitten dennoch, folgenden Hinweis in die Satzung mit aufzunehmen:

Immissionen aus einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft oder Hobbytierhaltung sind hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang begrüßen wir die geplante Eingrünung des beinah gesamten Plangebiets zur bestehenden Bebauung, da durch diese insbesondere optische Barriere die Immissionswahrnehmung verringert wird.

LRA Biberach - Wasserwirtschaftsamt

Abwasser

Das Wasserwirtschaftsamt stimmt der geplanten Erschließung im modifizierten Trennsystem mit zentralem Retentions- und Versickerungsbecken grundsätzlich zu. Auf die Vorabsprachen, mit dem Ingenieurbüro Assfalg-Gaspard Partner am 16.03.2012, wird verwiesen. Zur Herstellung des Benehmens und zur Erteilung der Einleiterlaubnis sind ausreichende Planunterlagen 3- fach bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Bodenschutz

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bitten wir die Bodeneingriffe entsprechend dem Leitfaden Heft 23,LUBW(http://www.lubw.badenwuerttemberg.de/servlet/is/7 45361) zu bewerten. Hierbei soll keine verbalargumentative Bewertung der Eingriffe und Ausgleiche erfolgen, sondern eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz anhand von Ökopunkten erstellt werden. Diesbezüglich wird auch auf die am 1. April

Der redaktionelle Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird in den betreffenden Passagen korrigiert.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis zur angrenzenden Landwirtschaft wird unter Ziffer 2.6 "Hinweise" zu den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Die Anregung wird <u>nicht</u> berücksichtigt. Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB handelt, ist lediglich eine artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich. Diese wurde durchgeführt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung

Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung

2011 in Kraft getretene Ökokontoverordnung verwiesen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz ist unter Ziffer 2.4 "Hinweise" zu den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.

LRA Biberach - Kreisfeuerwehrstelle

Bei der Bauleitplanung sind folgende Punkte zu beachten:

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstücksteilen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 60 m voneinander betragen.

Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 100 mm lichte Weite aufzuweisen.

Die Mindestwasserlieferung hat 800 11Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

Verkehrsberuhigte Bereiche dürfen den schnellen Einsatz der Feuerwehr und des Rettungsdienstes weder behindern noch beeinträchtigen. Zufahrten, Kurven und Aufstellflächen müssen den technischen Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums (s. GABI. Nr. 15 vom 19.1 2.1997 Seite 690) über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken genauestens entsprechen.

Sperrvorrichtungen (Pfosten, Balken etc.) müssen mit dem genormten Schlüssel A für Überflurhydranten DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können.

2.2 Deutsche Telekom 20.09.12

eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Erschließungsplanung beachtet. Es ist keine Änderung der Festsetzungen erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Erschließungsplanung beachtet. Es ist keine Änderung der Festsetzungen erforderlich.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung

über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung 'der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen bau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alle bebaubaren Grundstücke, soweit Eigentümer die Telekommunikationsanschluss wünschen, benötigen oder schon einer vorliegt, als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb. Ändenung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- Die zuvor genannten Kriterien gelten auch für die Zuführung zum Ausbaugebiet, sollten die notwendigen Ressourcen nicht zur Verfügung stehen.

3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen von Bürgern vorgebracht worden.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 01.10.2012

Aßfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH Karl-Erb-Ring 9 88213 RAVENSBURG