STADT OCHSENHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN
„JÄGERSTRASSE II-ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“
M. 1:500

Kreis:	Biberach/Riss
Stadt:	Ochsenhausen
Gemarkung:	Ochsenhausen

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom 22. April 1980

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlußes nach § 2 Abs.1 Satz 2 BBauG am 8. Mai 1980 im Mitteilungsblatt

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 2 a Abs. 2 BBauG am 8. Mai 1980 im Mitteilungsblatt

ANHÖRUNG

Die Anhörung (Äußerung und Erörterung) nach § 2 a Abs. 2 Satz 2 BBauG erfolgte am 28. Mai 1980 entsprechend dem Gemeinderatsbeschluß vom 22. April 1980

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG nach § 2 a Abs. 6 BBauG

öffentliche Bekanntmachung am 3. Juli 1980 im Mitteilungsblatt

öffentliche Auslegung des Entwurfes einschl. Begründung vom 14. Juli 1980 bis 14. August 1980

BESCHLUSS ALS SATZUNG

nach § 10 BBauG i.V.m. § 4 G.O. am 21. August 1980

Ochsenhausen, den 27. August 1980

Herold
Bürgermeister

GENEHMIGUNG

nach § 11 BBauG vom Landratsamt Biberach am ..... Erlaß Nr. .....

vom .....

Genehmigt
Biberach, den 3. SEP. 1980

LANDRATSAMT BIBERACH

Unterschrift

Oberregierungsrat

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG

nach § 12 BBauG am 11. SEP. 1980 im Mitteilungsblatt.

Der Bebauungsplan wurde am 11. SEP. 1980 rechtsverbindlich.

Herold
Bürgermeister

Zeichenerklärung

- MI — Mischgebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Markungsgrenze
- Sichtflächen von der Bebauung freizuhalten
- V — Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Sicherheitsstreifen mit Stützmauer
- Fahrbahn
- Baulinie
- Baugrenze
- Grünbereich
- Zufahrtsverbot
- Ga — Garagen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung oder unterschiedlicher Nutzung
- P — Parken im Betriebsgelände
- Grundstückszufahrten
- Gebäudefirstrichtung
- Hauptleitung für Wasser und Abwasser
- II — Zahl der Vollgeschosse
- 0.5 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- o — offene Bauweise
- Freileitung (EVS)

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform und Dachneigung	Bauweise

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 §§ 1 bis 2 a, 8 bis 9 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt S. 3617) geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)

1.2 §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) -BauNVO-

1.3 §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

1.4 §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 352) geändert durch das Gesetz zur Änderung der LBO für Baden-Württemberg vom 12.2.1980 (Ges.Bl.S. 116)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.11 Gesamter Bereich des Bebauungsplanes: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

2.12 Anlagen nach § 6 Abs. 3 der BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2.13 Zahl der Vollgeschosse: I + II als Höchstwert

2.14 Grundflächenzahl GRZ 0,3 und 0,5

2.15 Geschoßflächenzahl GFZ 0,6 und 0,8

2.16 Bauweise: offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

2.17 Das Mischgebiet MI ist nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Errichtung von geruchsverursachenden und das Wohnen wesentlich lärmstörenden Betrieben sowie Anlagen mit Nachtbetrieb ist nicht zulässig.

2.18 Folgende Gebäudeteile sind nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen, sofern sie die Baulinien und Baugrenzen überschreiten:
Freitreppen, Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, Balkone, Terrassen, Veranden, Sonnenschutzeinrichtungen (feststehend) und Blumenfenster.
Zulässig sind als Überschreitungen:
im seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 40 % der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von max. 1,50 m; Baugrenzen dürfen auf die gesamte Gebäudeseite und einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten werden, sofern sie nicht den jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.

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

2.3 Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, soweit sie im Planinhalt nicht festgesetzt sind.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Planinhalt festgesetzt; die Höhenangaben beziehen sich auf m über NN und auf die EG-Fußbodenhöhe (EFH).

2.5 Schutzflächen

2.51 Die im Planinhalt festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung oder Bepflanzung über 70 cm Höhe freizuhalten.

2.52 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen sind im Planinhalt gekennzeichnet.

2.6 Weitere Festsetzungen im Rahmen des § 9 Abs. 1 bis 3 BBauG:
Der Grünbereich zwischen westlicher Baugrenze des Mischgebietes MI (Flst.Nr.519/24) und der westlichen Bereichsgrenze ist gemäß § 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Grünbereich darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

3.1 Wohngebäude

3.11 Satteldach mit 25° - 38° Neigung
Walmdächer gleicher Neigung sind im Einzelfall zugelassen.

Firstrichtung: siehe Einzeichnung im Plan.

3.12 Dachaufbauten sind unzulässig.

3.13 Die Dachneigung - Dachgesimsausbildung bei Hausgruppen muß gleich sein.

3.14 Die Kniestockhöhe darf max. 0,25 m bei II Vollgeschossen, max. 0,50 m bei I Vollgeschoß, jeweils bis Unterkante Sparrenschwelle gemessen, bei unsymetrischer Dachform infolge Gebäuderücksprung (Balkon) max. 1,50 m betragen.

3.15 Zur Dachdeckung ist rotes bis rotbraunes Material zu verwenden.

3.16 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

3.17 Oberflächenbehandlung: Putzflächen und Farbe der Gebäude sind der Umgebung anzupassen. Fassadenverkleidungen jeglicher Art, außer Holz, sind nicht zugelassen.

3.18 Geländegestaltung: Auffüllungen und Abgrabungen sind baugenehmigungspflichtig. Geländeveränderungen sind in den Baueingabeplänen mit Höhenangaben, bezogen auf NN, darzustellen.

3.19 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 auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen, im Gebäude oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, in Verbindung mit dem Hauptgebäude in derselben Dachneigung.

3.22 Für Garagen an den Grundstücksgrenzen bzw. im Grenzabstand gelten die Bestimmungen der LBO § 7 Abs. 3 - Flachdach, max. Höhe 2,50 m.

3.23 Die Garagenfußbodenhöhe ist in den Baueingabeplänen anzugeben.

3.3 Betriebsgebäude

3.31 flachgeneigtes Satteldach bis 25° Neigung und Flachdach
Firstrichtung: siehe Einzeichnung im Plan.

3.32 Zur Dachdeckung ist rot- bis dunkelbraunes Material zu verwenden; helles glänzendes Material ist unzulässig. Empfohlen wird Dachdeckung aus Ziegel- oder Betondachpfannen.

3.33 Weitere Festsetzungen siehe Ziffer 3.17, 3.18 und 3.19 .

3.4 Einfriedigungen

3.41 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.

3.42 max. Höhe: 1,00 m in Wohnbereichen, max. Höhe: 2,00 m in Betriebsbereichen.

3.43 Höhere Sockel- und Stützmauern sind im Einzelfall zugelassen. Sie sind genehmigungspflichtig.

4. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

4.1 Die Leitungen für elektrische Energieeinrichtungen werden in Erdkabel verlegt.

4.2 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 70 cm Höhe freizuhalten.

4.3 Auf den nicht überbaubaren Flächen im 20,00 m Abstandsbereich der L 302 und der B 312 und im 10,00 m Abstandsbereich der L 302 sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 26 LBO nicht zugelassen.

Aufgestellt:
Ochsenhausen, den 20. Juni 1980
geändert am 27. August 1980 gemäß Satzungsbeschluß vom 21. August 1980.

Stadtbauamt: Kropp