Zeichenerklärung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Markungsgrenze Ochsenhausen - Erlenmoos

Sichtflächen von der Bebauung freizuhalten

0.5 6.0 1.5

Gehweg
Fahrbahn
Sicherheitsstreifen

Böschung

Zufahrtsverbot

Ga — Garagen

Grundstückszufahrt verbindlich

mit Leitungsrecht belegte Flächen

Umspannstation

I + I U.G — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0.3 — Grundflächenzahl (GRZ)

0.3 + 0.6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

o — offene Bauweise

V — Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Baugrenzen

Baulinien

Gebäuderichtung

A + W — Hauptleitung für Wasserversorgung und Abwasser

Freileitungen

Elektro-Kabel

Landwirtschaft

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform + Dachneig.	Bauweise

BEBAUUNGSPLAN "KREUZHALDE - OST, TEIL I"

Kreis Biberach/Riss
Stadt Ochsenhausen
Gemarkung Ochsenhausen

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom 20.6.1977

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG am 18.8.1977

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 2 a Abs. 2 BBauG

am ..... im Mitteilungsblatt.

ANHÖRUNG

nach § 2 a Abs. 2 Satz 2 BBauG, entsprechend dem Gemeinderatsbeschluß vom

..... am .....

Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluß vom 20.6.1977 wurde von der Anhörung gem. § 2 a Abs. 4 BBauG abgesehen, weil sich die Aufstellung des Planes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt und der Plan in seiner Gesamtheit, nämlich "Kreuzhalde West und Ost", bereits früher schon einmal öffentlich auslag.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

nach § 2 a Abs. 6 BBauG

Öffentliche Bekanntmachung am 16. FEB. 1978 im Mitteilungsblatt

Öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung

vom 27. FEB. 1978 bis 28. MRZ. 1978

BESCHLUSS ALS SATZUNG

Nach § 10 BBauG i.V.m. § 40 GO am 8. MAI 1978

Ochsenhausen, den 19. MAI 1978

Herold
Bürgermeister

Genehmigt
Biberach, den 02. AUG. 1978

GENEHMIGUNG

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

vom .....

LANDRATSAMT BIBERACH

Unterschrift
(Landrat)

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG

nach § 12 BBauG am 17. AUG. 1978 im Mitteilungsblatt

Der Bebauungsplan wurde am 17. AUG. 1978 rechtsverbindlich.

Herold
Bürgermeister

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) -BBauG-

1.2 §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung 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 für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 352) -LBO-

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

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.11 Gesamter Bereich des Bebauungsplanes: "Kreuzhalde - Ost, Teil I"
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

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

2.13 Zahl der Vollgeschosse: I und I + I UG (als Höchstwert)
siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone

2.14 Grundflächenzahl: GRZ 0,3

2.15 Geschoßflächenzahl: GFZ 0,6

2.16 Bauweise: Offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

2.17 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 Gebäudeabstand
Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 12 m zwischen den geplanten Einzelhäusern.

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)

-Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude kann infolge der starken Hanglage an Ort und Stelle vom Stadtbauamt bis max. 50 cm nach oben oder unten geändert werden.

2.5 Schutzflächen

2.51 Die im Planinhalt festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung oder Bepflanzung über 80 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:
Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall) und Lärmschutzbepflanzung
- siehe Einzeichnungen im Plan.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

3.1 Wohngebäude

3.11 Satteldach von 22° bis 32° Neigung nördlich der Straße Kreuzhalde und zwischen den Straßen Kreuzhalde und Weinberg

Satteldach mit max. 18° Neigung südlich der Straße Weinberg

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. 0,50 m bis Unterkante Sparrenschwelle, bei unsymetrischer Dachform infolge Gebäuderücksprung (Balkon) max. 1,50 m betragen. Für Gebäude mit 18° Dachneigung südlich der Straße Weinberg ist kein Kniestock zugelassen.

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 öffentl. 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 Einfriedigungen

3.31 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen
Sockelmauern bis 0,20 m über OK Gehweg bzw. Bordstein mit Heckenhinterpflanzg.
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 Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind in Erdkabel zu verlegen.

4.2 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe freizuhalten.

4.3 Außenantennenanlagen sind nicht zugelassen.

Aufgestellt:
Ochsenhausen, den 16. Mai 1977
Stadtbauamt: Liepp