

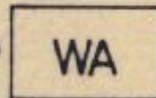
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grundlage: Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81 -

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)



2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 16 BauNVO)

2.1 GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ -

0,5

2.5 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ -

0,3

2.7 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - VG -
ALS HÖCHSTGRENZE

I+IUG

2.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe
in ... m über NN

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der VG	
GRZ	GFZ	
Bauweise	Dachform und -neigung	SD = Satteldach

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

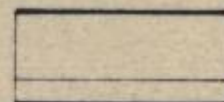
(§§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise O

3.4 Baugrenze - - - - -

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Straßenverkehrsflächen

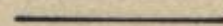


Fahrbahn

Gehweg

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

6.2 Straßenbegrenzungslinie



6.4 Grundstückszufahrt



7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

Elektrizität - Umspannstation



8. HAUPTVERSORGENS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Unterirdische Leitungen

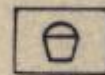
A = Abwasser, W = Wasser
 — ◇ — ◇ — ◇ —
 E = Strom, G = Erdgas

9. GRÜNFLÄCHEN

mit Randsignatur

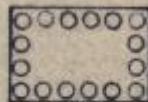


Spielplatz



13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



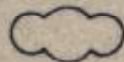
Bäume



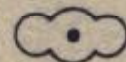
Bäume



Sträucher

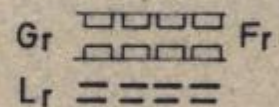


Sträucher



15. SONSTIGE PLANZEICHEN

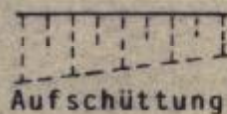
15.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Signatur bei schmalen Flächen



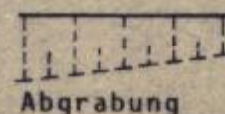
15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, z. B. Sichtdreiecke



15.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers und von Dämmen erforderlich sind.



Aufschüttung



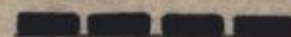
Abgrabung

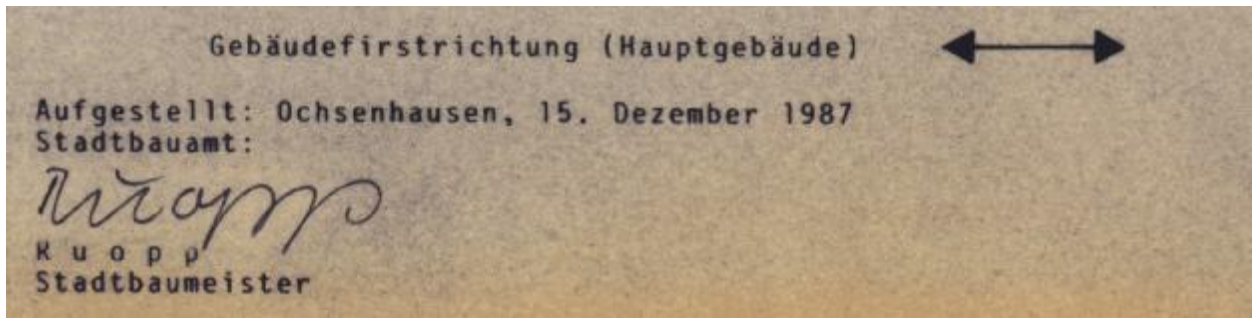
15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bebauungsplan "Kreuzhalde West II"



Bebauungsplan "Kreuzhalde West I"





BEBAUUNGSPLAN "KREUZHALDE WEST - TEIL II"

MIT ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KREUZHALDE WEST - TEIL I"
ÄNDERUNGSBEREICH: FLURSTÜCK NR. 2557 UND STRASSE FRIEDENSLINDE
AUFSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß des Gemeinderats vom 27. Mai 1987

Nach Inkrafttreten des Baugesetzbuches (BauGB) am 1. Juli 1987:

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
am 3. September 1987 im Mitteilungsblatt.

DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 7. September bis 21. September 1987

ANHÖRUNG - GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG -

nach § 3 Abs. 1 BauGB am 24. September 1987

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

nach § 3 Abs. 2 BauGB

Auslegungsbeschluß am 19. Januar 1988

Öffentliche Bekanntmachung am 24. März 1988 im Mitteilungsblatt

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung
vom 5. April bis 5. Mai 1988

BESCHLUSS ALS SATZUNG

nach § 10 BauGB am 17. MAI 1988

Ochsenhausen, 20. MAI 1988

H e r o l d
Bürgermeister

GENEHMIGUNG

nach § 11 BauGB vom Landratsamt Biberach am

Erlaß-Nr.

vom

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG

nach § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am

Der Bebauungsplan wurde rechtsverbindlich am

H e r o l d
Bürgermeister

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.2 Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 6 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.3 In Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB darf die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden höchstens 3 betragen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zahl der Vollgeschosse I + 1 UG (Höchstwert)

2.2 Grundflächenzahl: GRZ 0,3

2.3 Geschoßflächenzahl: GFZ 0,5

3. BAUWEISE

3.1 Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

3.2 Gebäudeabstand: Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 12,00 m zwischen den geplanten Einzelhäusern.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen: Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

4. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in folgendem Umfang zulässig:

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, in Verbindung mit dem Hauptgebäude in derselben Dachneigung.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt; die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe - EFH - und sind in m über NN - altes Höhensystem - angegeben. Die EFH der geplanten Gebäude kann, soweit örtlich notwendig, vom Stadtbauamt bis auf 1,00 m nach unten oder oben geändert werden.

Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen sind baugenehmigungspflichtig; Geländeänderungen sind in den Baueingabeplänen mit Höhenangaben, bezogen auf NN, darzustellen.

7. SCHUTZFLÄCHEN

7.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzflächen (Sichtfelder) sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe freizuhalten.

7.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8. ANFORDERUNGEN AN DAS BAUGRUNDSTÜCK

8.1 Die Größe der Baugrundstücke ist im Bebauungsplan zeichnerisch erfaßt und in gestrichelten Grenzlinien dargestellt.

8.2 Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen nach § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der maßgebenden Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

9. GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebote wie Erhaltung der bestehenden Bepflanzung des Lärmschutzwalles, sind durch das entsprechende Planzeichen (Bäume, Sträucher gekennzeichnet).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. WOHNGEBÄUDE

1.1 DACHFORM: Satteldach mit einer Neigung von 25 ° bis 38 °; die Dachneigung und Dachgesimsausbildung bei Anbauten hat denen der Hauptgebäude zu entsprechen.

Firstrichtung siehe Planzeichen

1.2 DACHAUFBAUTEN

sind grundsätzlich unzulässig. Dachaufbauten können je nach Dachneigung und gestalterisch guter Lösung im Einzelfall zugelassen werden; dies gilt auch für Zwerchaufbauten (Wiederkehrbauteile).

1.3 KNIESTOCK

Die Ausbildung eines äußeren Kniestockes ist bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die zulässige Kniestockhöhe ergibt sich aus folgender Schnittzeichnung:



Kniestöcke, die durch abgeschleppte Dachform an Gebäudeteilen entstehen können, sollen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

1.4 DACHEINDECKUNG

Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig: Ziegeldacheindeckung in den Farben rot bis rotbraun.

Folgende Dacheindeckungs-Materialien sind unzulässig: Asbestzementplatten oder -tafeln, Metall-, Schiefer-, Papp-, Stroh- und Rohrdeckung.

Dachflächenfenster (liegende Dachfenster) sind nur in Einzelgrößen bis höchstens 1,25 qm zulässig; zu bevorzugen ist rechteckig stehende Form. Ihre Anzahl muß in einem angemessenen Verhältnis zur verbleibenden Dachfläche stehen.

1.5 DOPPELHÄUSER, HAUSGRUPPEN

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial, Farbe der Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Gesimsausbildung, Fenster- u. Türöffnungen aufeinander abgestimmt werden.

1.6 FASSADENGESTALTUNG

Putzflächen und Farbe der Gebäude sind der Umgebung anzupassen. Fassadenverkleidungen jeglicher Art - außer Holz - sind nicht zulässig.

2. GARAGEN

Garagen müssen in Konstruktion, Dachneigung, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt sein.

Im Hanggelände können ausnahmsweise Flachdachgaragen zugelassen werden; dabei muß jedoch gewährleistet sein, daß diese erdgleich im Hang bzw. in einer Böschung erstellt und über dem Flachdach bepflanzt bzw. begrünt werden.

Die Garagenfußbodenhöhe ist in den Baueingabeplänen anzugeben.

3. EINFRIEDIGUNGEN

- 3.1 Einfriedigungen sind aus folgenden Materialien:
Holzpfosten und Holzlatten,
Maschendraht mit Heckenhinterpflanzung ,
Trockenmauerwerk,
Betonmauerwerk oder
Sichtmauerwerk nur bis 0,25 m über OK Gehweg bzw. Bordstein
oder als Hecken zulässig.
- 3.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf höchstens betragen:
Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen 1,50 m,
zu der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m
- 3.3 Einfriedigungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,35 m (Schrammbord) aufweisen; diese Festsetzung gilt nicht, sofern ein Gehweg angrenzt.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nach folgender Maßgabe zulässig:
Nur an der Stätte der Leistung, unbeleuchtet, mit einer Größe von 0,60 qm.

Anlagen und Einrichtungen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind, sind unzulässig.

5. ANTENNENANLAGEN

Außenantennen sind nicht zulässig.

6. VORGÄRTEN

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

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Die Leitungen für elektrische Energieeinrichtungen werden in Erdkabel verlegt.
2. Fernmeldeleitungen werden nach den Vorschriften und Bestimmungen der Deutschen Bundespost verlegt.
3. Die Deutsche Bundespost beabsichtigt im Planbereich die Fernseh- und Rundfunkverkabelung vorzunehmen.

Aufgestellt:

Ochsenhausen, 15. Dezember 1987

Stadtbauamt:

