STADT OCHSENHAUSEN
LANDKREIS BIBERACH

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
„ROTTUMINSEL“

UND

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

2. **Örtliche Bauvorschriften**

3. **Hinweise**

4. **Anhang**

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN BAUGB UND BAUNVO

Als Rechtsgrundlage kommen zur Anwendung:
Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

und

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)F

sowie

die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

und

die Gemeindeordnung in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009.

In Ergänzung des zeichnerischen Teils vom 04.11.2008 Maßstab 1:500 wird Folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

– Baufelder 2, 4, 5, 6 und 7 –

a) Für die Baufelder 2, 4, 5, 6 und 7 wird die Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. (§ 6 BauNVO)

b) Vergnügungsstätten gem. §6 (2) Nr. 8 sind unzulässig.
(§ 1 (5) und (8) BauNVO)

c) Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

– Baufelder 1 und 3 –

d) Für die Baufelder 1 und 3 wird die Nutzung als Kerngebiet festgesetzt. (§ 7 BauNVO)

e) Vergnügungsstätten gem. §7 (2) Nr. 2 sind unzulässig.
(§ 1 (5) und (8) BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 21a BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl

§ 16 (1) Nr. 1 BauNVO

a) Höchstens wie im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone eingetragen. (§ 19 BauNVO)

b) In den Baufeldern 1 bis 6 darf die Grundflächenzahl mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 unterbaut werden. (§ 19 (4) BauNVO)

c) Flächen, die im Plan als offene Stellplätze oder überdeckte Stellplätze gekennzeichnet sind, dürfen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überbaut werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

a) Die Höhenangaben zu den Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Abweichungen von +/– 25 cm sind zulässig. (§ 16 (3 u. 4) sowie § 18 (1) BauNVO)

b) Unterer Bezugspunkt bei geneigten Dächern ist der Traufpunkt als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante Außenwand.

c) Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern die Firstkante mit dem höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist der Bezugspunkt der obere Attikaabschluss.

Auf die in der Anlage 4.1 dargestellten Schnittzeichnungen wird verwiesen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude

§ 9 (1) Nr. 2 u. (3) BauGB

1.3.1 Bauweise

§22 BauNVO

a = abweichende Bauweise
Zulässig ist eine Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise, mit der Maßgabe, dass an die Baulinien gemäß dem zeichnerischen Teil im Obergeschoss herangebaut werden muss. (§ 22 (3) BauNVO)

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 Bau NVO

a) Es gelten die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baulinien und Baugrenzen. Die Baulinien sind auf ganzer Länge zu bebauen.

b) Das im zeichnerischen Teil mit „L1" dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht darf bis zu einer lichten Durchfahrtshöhe von 2,50 m nicht überbaut werden.

c) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen mit Balkonen/Loggien auf den im zeichnerischen Teil gesondert dargestellten Flächen überschritten werden.
Die Baulinien dürfen in den Baufeldern 1 bis 6 mit Treppenhäusern auf einer max. Länge von 7 m um 25 cm überschritten werden.

d) Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die Baulinien ist grundsätzlich ausgeschlossen. Ausgenommen sind Erdgeschosse, die um 25 cm zurückspringen dürfen.
Im Baufeld 7 ist ein Zurückspringen hinter die Baulinie im Bereich von Garagen von 50 cm auf einer Länge von max. 6,50 m über die gesamte Gebäudehöhe zulässig. Die Summe der Einzellängen darf max. 1/3 der Baufeldlänge betragen.

1.3.3 Stellung der Gebäude
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist im zeichnerischen Teil dargestellt und einzuhalten.

1.3.4 Höhenlage der Gebäude
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen sind im zeichnerischen Teil eingetragen. Abweichungen von bis zu 25 cm sind zulässig.

1.4 Nebenanlagen

§ 14 Bau NVO

Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den dafür vorgesehen Flächen zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

a) Garagen (Ga), Offene Stellplätze (St) und überdeckte Stellplätze (Cp = Carports) sind nur auf den im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

1

b) Garagen und Carports in den Baufeldern 5 und 7 sind in die Gebäude zu integrieren.

c) Die Lage der Tiefgarage und deren Zufahrt ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

a) Beim Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage, die unter Einhaltung der Schallschutzanforderung die ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen dauerhaft gewährleistet, sind keine zur Lüftung notwendigen Fenster am Gebäude erforderlich.

b) Ist eine ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen nur über Fenster (zur Belüftung notwendige Fenster) möglich gelten folgende Regelungen:

– für im Plan mit „LS" gekennzeichneten Baufelder –
Fenster vor Aufenthaltsräumen, die zur Belüftung notwendig sind, müssen wie folgt orientiert werden:

Baufeld 1: zur Südwest- und Südostfassade (ausgenommen Vorbauten)

Baufeld 2: zur Südwest-, Nordwest- und Südostfassade (ausgenommen Vorbauten)

Baufeld 3: zur Südost- und Südwestfassade

Baufeld 4: beliebig, nicht jedoch zur Nordostfassade

Baufeld 5: zur Südwest- und Südostfassade

Baufeld 6: zur Südost-, Südwest- und Nordostfassade

Baufeld 7: zur Südost- und Südwestfassade

– für im Plan mit „LS1" gekennzeichnete Fassadenseiten –
Sofern die festgesetzte Grundrissorientierung nicht für alle Aufenthaltsräume möglich ist, kann ausnahmsweise auch eine Orientierung der zu Lüftungszwecken notwendigen Fenster zu anderen Gebäudeseiten zugelassen werden, nicht jedoch an den mit „LS2" bezeichneten Fassadenseiten. Der Schallschutz der Fenster muss für diese Fälle in Abhängigkeit vom jeweiligen Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Tabelle 8 und unter Berücksichtigung von Tabelle 9 bemessen werden. Schlafräume sind zudem mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei der Dimensionierung des Schalldämmmaßes der Fenster mit einzubeziehen. Ihr Eigengeräusch darf in schutzbedürftigen Räumen 30 dB(A) nicht übersteigen.

– für im Plan mit „LS2" gekennzeichnete Fassadenseiten –
An folgenden Fassaden sind keine zum Lüften notwendigen Fenster vor Aufenthaltsräumen zulässig:

– Nordwestfassade und Teile der Nordostfassade von Baufeld 1,

– Nordwest- und Nordostfassade von Baufeld 3 und

– Nordost- und Nordwestfassade von Baufeld 5.

Fenster zu Belichtungszwecken sind dort zulässig. Ihr Schallschutz muss in Abhängigkeit vom jeweiligen Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Tabelle 8 und unter Berücksichtigung von Tabelle 9 bemessen werden.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

a) Die Schmutz- und Regenwasserableitung erfolgt in getrennten Systemen.

b) Sonstiges nicht versickerbares Niederschlagswasser sowie Zisternenüberläufe sind dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten oder im Sinne der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 direkt in die Rottum bzw. in den Rottumkanal einzuleiten.

c) Die Stadt ist gemäß § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

1.8 Böschungen und Stützmauern

§ 9 (1) Nr. 17 u. 26 BauGB

a) Hinterbeton für Randbefestigungen der Straßen- oder Fußgängerbereiche sowie erforderliche Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

b) Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Anschlussneigungen sind nicht steiler als im Verhältnis 1:2 herzustellen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§§ 1a u. 9 (1) 20 BauGB

a) Flachdächer sind ab einer Größe von 25 m² zwingend zu begrünen. Dies gilt nicht für Dächer von Treppenhäusern und Gauben.

b) Die Uferrandbereiche der Rottum sind entsprechend der Maßnahmeliste (s. Anlage 4.2) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

c) Einbauten, Befestigungen, Einfriedungen, Versiegelungen oder andere Maßnahmen, die die ökologischen Bestimmung und Funktionsfähigkeit der Fläche insbesondere hinsichtlich des Gewässerschutzes beeinträchtigen, sind nicht zugelassen. Veränderungen der Uferrandbefestigungen und der Böschungsgestaltung dürfen nur in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde für den Gewässerschutz vorgenommen werden.

d) Für Bepflanzungen und Begrünungen sind die Vorgaben der Pflanzliste (s. Anlage 4.3) zu beachten.

1.10 Flächen für die Abfallbeseitigung

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Als Sammelfläche für Müllbehälter für den Tag der Abholung sind im zeichnerischen Teil Flächen für Müllbehälter (M) dargestellt. Müllbehälter sind dauerhaft in den jeweiligen Gebäuden unterzubringen.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

a) Die im zeichnerischen Teil mit „GFL1“ dargestellte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und den jeweiligen Versorgungsträgern zu belasten.

1.12 Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Für die Pflanzgebote sind die im zeichnerischen Teil eingetragenen Standorte verbindlich. Abweichungen vom Standort können bis zu 2,0 m zugelassen werden. Auf die Pflanzliste (s. Anlage 4.3) ist zurückzugreifen.

b) Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

STADT OCHSENHAUSEN
LANDKREIS BIBERACH

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
„ROTTUMINSEL“

UND

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Örtliche Bauvorschriften

3. Hinweise

4. Anhang

die STEG
Stand 22.07.2011
2. Satzungsbeschluss

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – § 74 LBO

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010.

und

die Gemeindeordnung in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009.

In Ergänzung des zeichnerischen Teils vom 20.02.2008 Maßstab 1:500 wird Folgendes festgesetzt:

2.1 Dachform

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

a) Es sind ausschließlich Satteldächer mit einem Dachüberstand von max. 25 cm zulässig.

b) Davon ausgenommen sind überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen, die westlichen Vorbauten der Baufelder 1 und 2, Treppenhäuser und Gauben, sowie Garagen im Baufeld 7, die als Flachdach auszuführen sind.

2.2 Dachneigung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Die geneigten Dächer sind mit einer Dachneigung von 45° auszuführen.

2.3 Dachdeckung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

a) Zulässig sind bei geneigten Dächern Eindeckungen aus dunkelgrauem Dachstein.

b) Dacheindeckungsmaterialien aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
Glasierte, glänzende oder spiegelnde Materialien sind ebenfalls nicht zugelassen.

c) Flächen für alternative Energien sind zusammenhängend und im oberen Drittel des Daches bündig in die Dachfläche zu integieren.

d) Die Flachdächer gemäß Ziff. 1.9. a) sind zu begrünen. Hierbei muss das Gründach eine Substratschicht von mindestens 12 cm aufweisen. Die Substratschicht ist als extensive Begrünung mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu erhalten (s. Anlage 4.3).

2.4 Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

a) Dachgauben sind nur im baulichen Zusammenhang mit Balkonen gem. Ziff. 2.5 zulässig.

b) Zulässige Dachgauben sind nach oben mit einem Flachdach abzuschließen. Der Mindestabstand des oberen Gaubenabschlusses muss mind. 2,00 m unterhalb der vorhandenen Firsthöhe bleiben.

c) Der Mindestabstand des oberen Abschlusses von Treppenhäusern muss mind. 1,10 m unterhalb der vorhandenen Firsthöhe bleiben.

d) Die Dächer sind als geschlossene Dachflächen auszubilden. Dachflächenfenster dürfen auf einer Traufseite eine Gesamtlänge von 4,00 m je Wohnung nicht überschreiten. Ihre Höhe ist auf 1,5 m begrenzt. Dabei ist ein Mindestabstand von der Giebelseite von 1,0 m einzuhalten.

2.5 Balkone und Loggien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

a) Balkone und Loggien sind nur in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen zulässig. Über der Ebene des 1. Dachgeschosses dürfen keine Balkone angeordnet werden.

b) Balkone in verschiedenen Geschossen müssen baulich zusammenhängend übereinander ausgebildet werden.

c) Die Balkonvorbauten dürfen max. 5 m breit sein. Der seitliche Abstand zueinander muss min. 6 m betragen.

d) Die Balkone/Loggien sind als vorgehängte oder vorgestellte Stahlkonstruktionen oder als Konstruktion mit Betonkragplatten auszubilden. Sie sind allseitig gefasst/umschlossen auszuführen.

2.6 Fassadengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Fassadenflächen der Hauptbaukörper sind mit Putz in einem hellen Farbton auszuführen. Das Farbkonzept der Gebäude ist mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

2.7 Gedeckte Stellplätze (Carports)

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Dachkonstruktionen gedeckter Stellplätze sind lt. Ausführungsrichtlinie (Anlage 4.2) herzustellen.

2.8 Stellplätze und Zufahrten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

a) Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken auszubilden.

b) Benachbarte Stellplätze sind gleich zu gestalten.

2.9 Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen sind an den Gebäuden nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Bei einer Schrifthöhe von mehr als 0,3 m sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

2.10 Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

a) Sofern Einfriedungen vorgenommen werden, sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege Hecken, stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 1,10 m Höhe zulässig.

b) Sockel an Einfriedungen (Durchlaufende Fundamente, Mauern) sind nicht zulässig.

c) Sichtschutzzäune und -einrichtungen sind in Holz bis 2,0 m Höhe über Gelände und einer Länge von max. 3,0 m zulässig.

2.11 Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten oder sonst nicht genutzten Flächen sind zu begrünen und mit regionaltypischen, standortgerechten Gewächsen auszuführen.

2.12 Satellitenempfangsanlagen, sonstige Antennen

§ 74 (1) Nr. 4 LBO

a) Pro Gebäude bzw. Gebäudegruppe ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zugelassen. Die Satellitenempfangsanlagen sind ohne Werbeaufdrucke in der Farbe der Fassade bzw. Daches auszuführen.

b) Sonstige Antennen sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

c) Mobilfunkantennen sind im Plangebiet ausgeschlossen.

2.13 Leitungen

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln. Neue Niederspannungsanschlüsse sind als Erdkabelleitungen auszuführen.

STADT OCHSENHAUSEN
LANDKREIS BIBERACH

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
„ROTTUMINSEL“

UND

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Örtliche Bauvorschriften

3. Hinweise

4. Anhang

die STEG
Stand 22.07.2011
2. Satzungsbeschluss

3 HINWEISE

3.1 Bauantrag

(a) Aufgrund der eingeschränkten Anfahrbarkeit der Gebäude mit Feuerwehrfahrzeugen, ist darauf zu achten, dass die baurechtlichen Bestimmungen über Rettungswege eingehalten werden. Arbeitsgalerien oder Nebenräume im Dachspitz sind zulässig. Evt. Aufenthaltsräume unter dem Dach, müssen einen 2. Rettungsweg erhalten. Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzbeauftragten wird empfohlen.

(b) Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist vor Einreichung der Baugesuchs- bzw. der Kenntnisgabeverfahrensunterlagen einvernehmlich mit dem Bauamt der Stadt Ochsenhausen abzustimmen. Die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden, Dächer wie auch die Gestaltung der Freiflächen müssen im Bauantrag erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

(c) Jeder Bauvorlage ist ein Freianlagenplan beizufügen mit folgenden Aussagen: Lage, Zufahrt und Oberfläche von Stellplätzen usw., die Baumarten und Standorte und sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung und Angaben zu Verlauf, Höhe und Art der Einfriedungen, Ableitung des Dachwassers und des unbedenklichen Oberflächenwassers sowie der ordnungsgemäßen Ableitung von behandlungsbedürftigem Oberflächenwasser.

(d) Die Höhenangaben sind auf Normalnull (NN) zu beziehen. Das im Bebauungsplan verwendete Höhenbezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 1912 (DHHN 12) mit Höhen über NN.

3.2 Baugrund

Für das Planungsgebiet liegt ein geotechnisches Gutachten des Büros für Geotechnik Dr. Ebel & Co., Bad Wurzach Aussagen zu Baugrund, Grundwasser und Hinweisen zur Bauausführung vor. Das Gutachten kann beim Bauamt eingesehen werden. Im Zusammenhang mit der Errichtung von Hochbauten wird eine ingenieurgeologische Baugrund- und Gründungsberatung empfohlen. Fallweise sollten ergänzende Bohrungen vorgenommen werden.

3.3 Immissionsschutz

Für den Bereich des Bebauungsplangebiets wurde vom Ingenieurbüro ACCON GmbH aus Augsburg ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet erstellt. Die im Gutachten enthaltenen Empfehlungen zur Bauausführung sind zu beachten. Auf Anforderung des Stadtbauamtes sind entsprechende Nachweise durch ein Fachbüro mit dem Bauantrag einzureichen.

Grundsätzlich ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, anzustreben.

3.4 Altablagerungen

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Biberach unverzüglich zu verständigen.

3.5 Archäologische Funde

Werden bei Erdarbeiten Archäologische Funde gemacht, ist die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Biberach unverzüglich zu benachrichtigen.

3.6 Schutzmaßnahmen für Gehölze

In der Baudurchführung sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und Schutzmaßnahmen anzuwenden (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

3.7 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Außerdem wird auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens" des Amts für Umweltschutz hingewiesen.

3.8 Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sowie Niveauänderungen von mehr als 0,3 m sind unzulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist zuvor deren genaue Lage beim jeweiligen Leitungsträger und beim Tiefbauamt Stadt Ochsenhausen zu erheben.

3.9 Haltevorrichtungen und Hinweisschilder

Der Eigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück

zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

3.10 Beleuchtungsanlagen

Die Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich installiert werden. Die Leuchten sollen so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Es sollen Natrium-Niederdruckdampflampen (oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel) verwendet werden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern, Hauszugängen) sollen Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

3.11 Schnittzeichnungen

Die dargestellten Schnittzeichnungen (siehe Anhang) im Maßstab M 1:500 dienen als Hinweise für die Planung.

STADT OCHSENHAUSEN
LANDKREIS BIBERACH

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
„ROTTUMINSEL“

UND

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

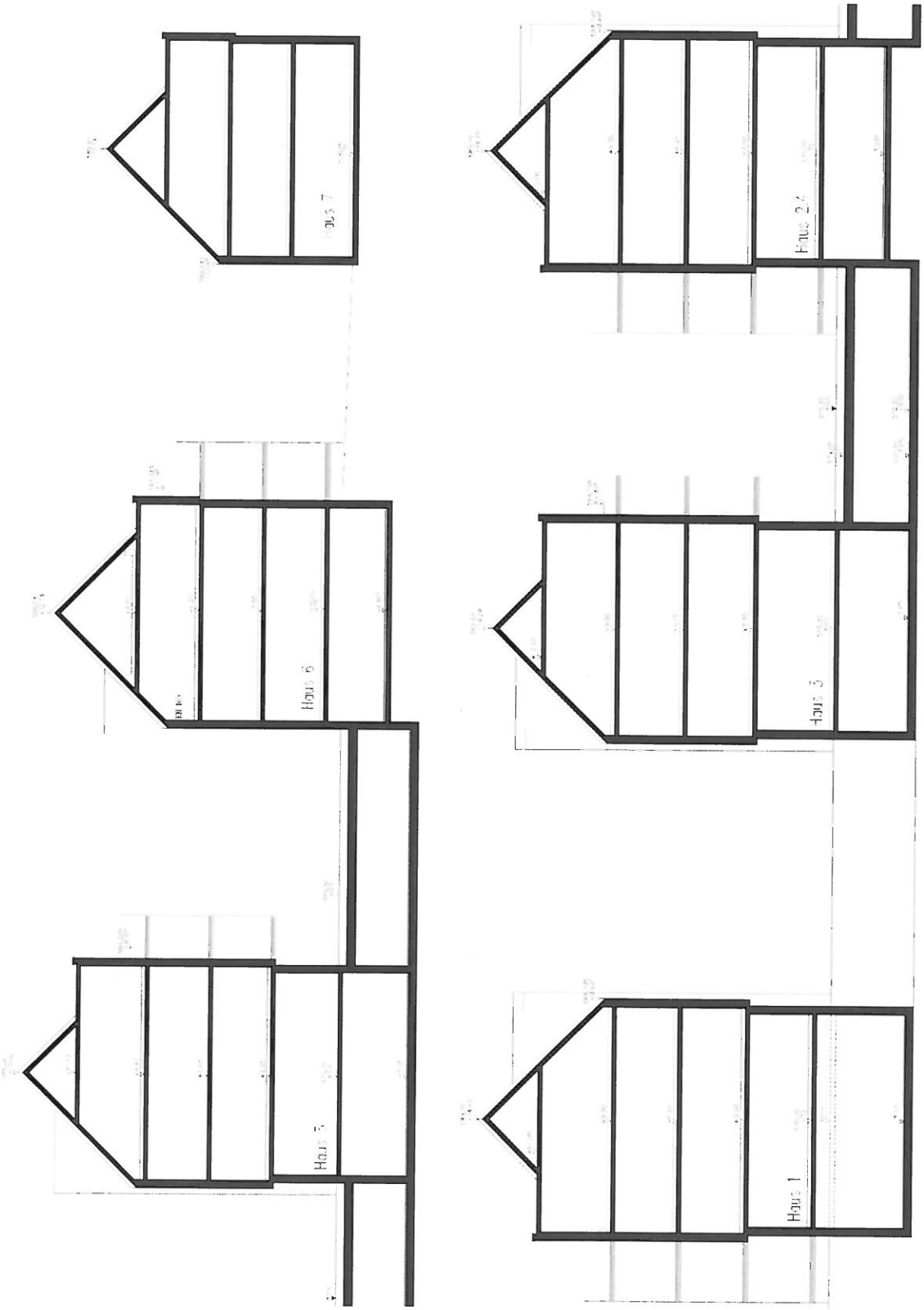
2. Örtliche Bauvorschriften

3. Hinweise

4. Anhang

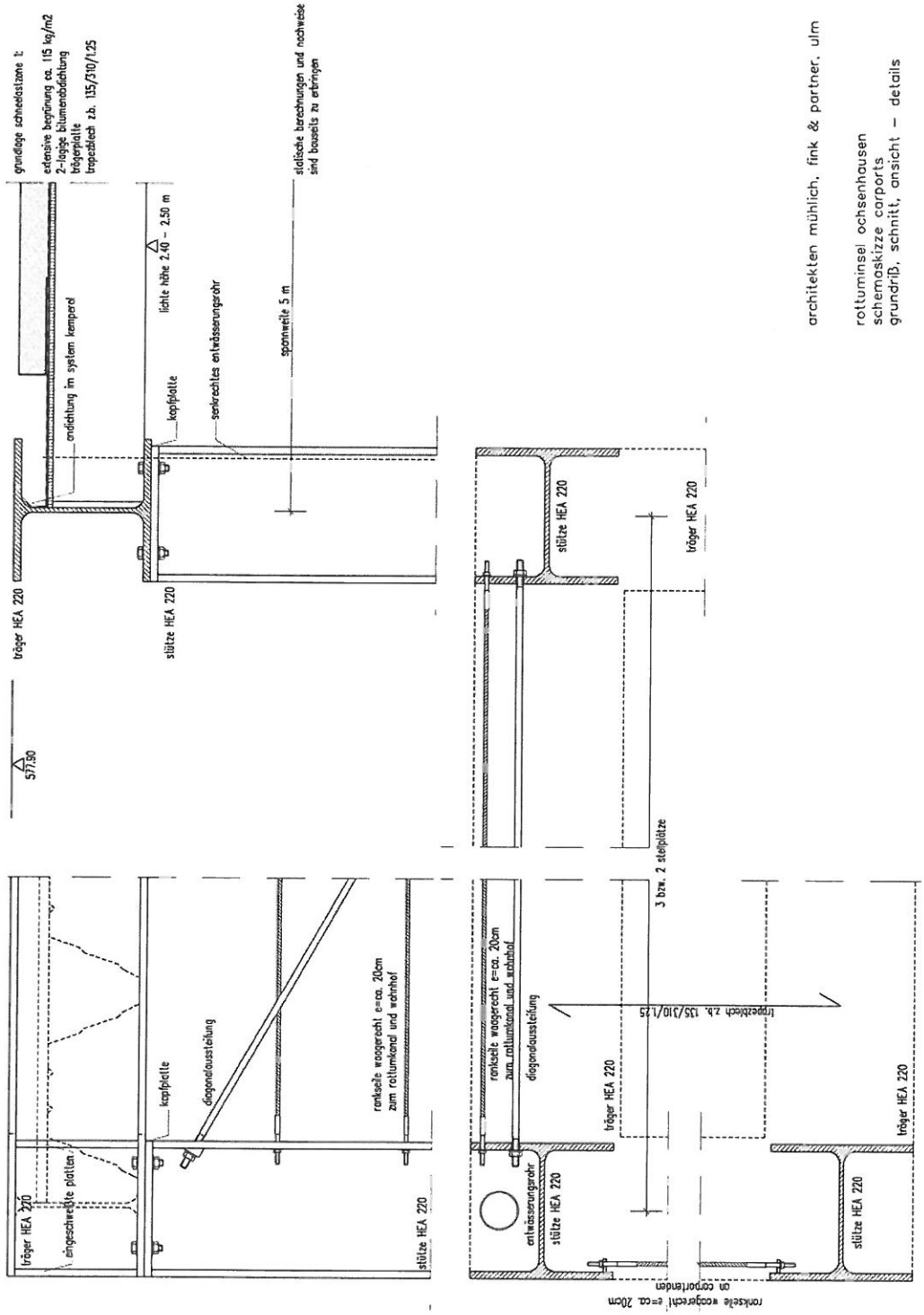
4 ANHANG

4.1 Gebäudeschnitte (schematische Darstellung)



4.2 Ausführungsrichtlinie

4.2.1 Schemaskizzen Carports (gedeckte Stellplätze)
Grundriss, Schnitt, Ansicht – Details



4.3 Pflanzliste

Gehölzpflanzung zwischen Rottum und Bachgasse:

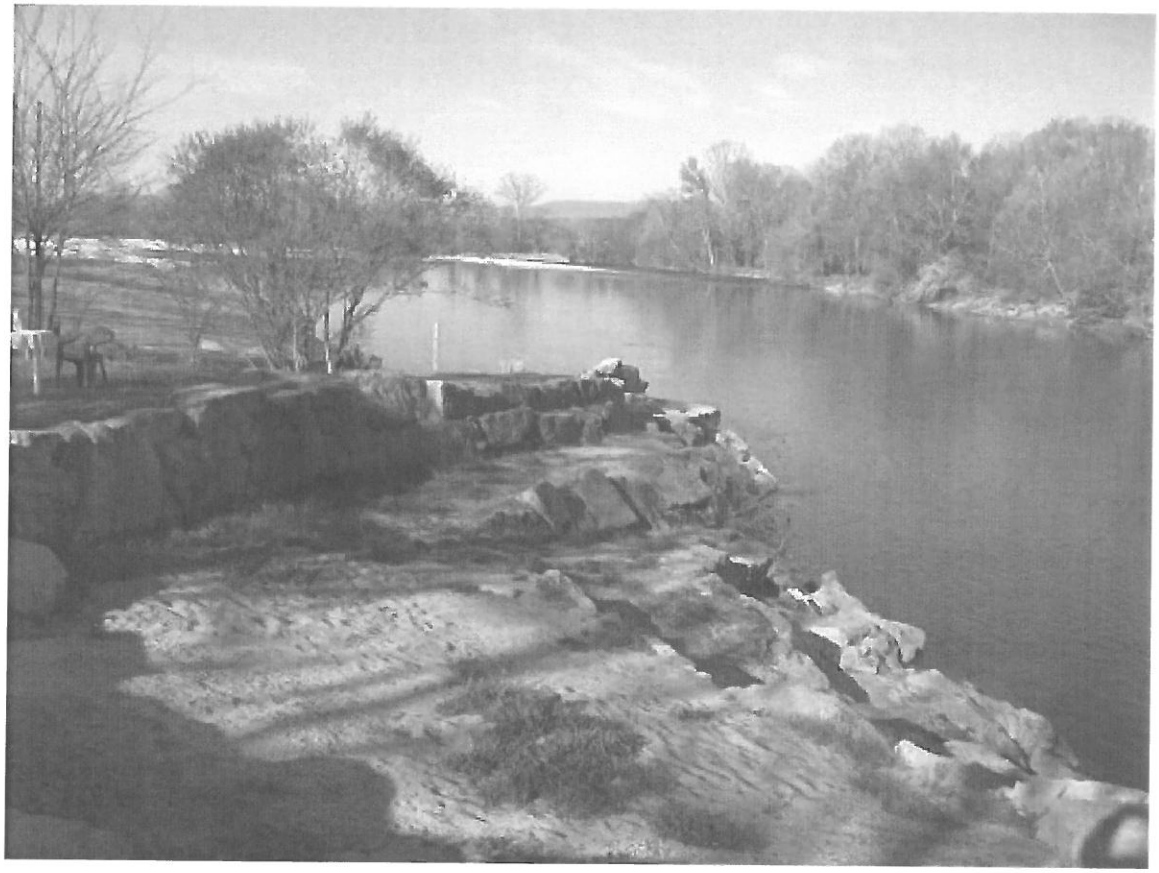
Bäume	Alnus glutinosa	Schwarzerle
Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Salix cinerea	Grauweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
	Fraxinus exelsior	Esche
	Salix Caprea	Salweide

Hochstaudenflur und Röhricht an den Böschungen zur Rottum:

Carex acutiformis	Sumpf-Segge
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Geranium palustre	Sumpf-Storchschnabel
Lysimachia vulgaris	Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras
Phragmitis communis	Schilf

Bepflanzung der Natursteinmauern:

Calamintha nepeta nepeta	Steinquendel
Campanula	Zwerg-Glockenblume
Dianthus silvestris	Stein-Nelke
Geranium sanguineum	Blutroter Storchschnabel
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Feld-Thymian
Salvia pratensis	Wiesensalbei



Gestaltungsprinzip der Uferrandbereiche an der Rottum

An der Quartierseinfahrt und am Hauptplatz:

standortgerechte großkronige Bäume (z.B. Blutahorn)

Entlang der Wege:

standortgerechte kleinkronige Bäume (z.B. Kugelahorn)

Dachbegrünung: extensive Dachbegrünung mit standortgerechter Gräser-Kräuter-Mischung

Rasenflächen: mit Wiesensaat in standortgerechter Zusammensetzung