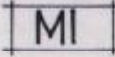
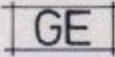
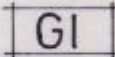
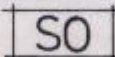


ZEICHENERKLÄRUNG

Grundlage: Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1- 11 BauNVO)

1.2.2 Mischgebiet § 6 BauNVO	
1.3.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO	
1.3.2 Industriegebiet § 9 BauNVO	
1.4.2 Sondergebiet § 11 BauNVO	

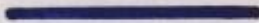
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Geschößflächenzahl - GFZ -	
2.3 Baumassenzahl - BMZ -	4,0
2.5 Grundflächenzahl - GRZ -	0,7
2.8 Höhe baulicher Anlagen max. Wandhöhe - WHmax -	12,0 m

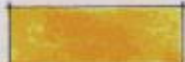

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Wandhöhe / Zahl der Vollgeschosse (II)
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)


3.1 Offene Bauweise	0
3.4 Baugrenze	

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)


6.1 Straßenverkehrsflächen	Fahrbahn 
	Gehweg 

6.2 Straßenbegrenzungslinie	
-----------------------------	---

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

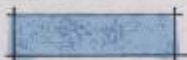
Elektrizität	
--------------	---

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Unterirdische Leitungen	
A = Abwasser; W = Wasser;	
E = Stromkabel; P = Postkabel	

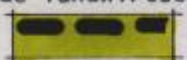
10. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Bach



12. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

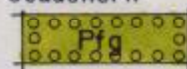
- 12.1 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen an die Bereichsgrenzen



13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Stäuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume

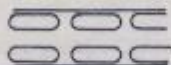


Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze sowie hochstämmige Obstbaumarten zugelassen.

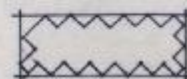
15. Sonstige Planzeichen

- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

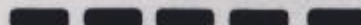
Gr, Fr, Lr



- 15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, z. B. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



- 15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



- 15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)



PLANGRUNDLAGE:

Staatliches Vermessungsamt Biberach - unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster - M. 1:1000 vom 17.08.1993

Aufgestellt:

Ochsenhausen, 10. Oktober 1994

Wiedmann
Stadtbaumeister

BEBAUUNGSPLAN "UNTERE WIESEN II" - ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Landkreis: Biberach an der Riß
Stadt / Gemeinde: Ochsenhausen
Gemarkung: Ochsenhausen

Aufstellung des Bebauungsplanes

nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Gemeinderates vom 24. August 1993

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 15. April 1994 im Mitteilungsblatt der Stadt Ochsenhausen = Ochsenhauser Anzeiger

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Erörterung

nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18. April bis 06. Mai 1994

Öffentliche Auslegung

nach § 3 Abs. 2 BauGB

Auslegungsbeschluß am 05. Juli 1994

Öffentliche Bekanntmachung am 15.07.1994 im Mitteilungsblatt der Stadt Ochsenhausen = Ochsenhauser Anzeiger

Öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung in der Zeit vom 25. Juli bis 25. August 1994

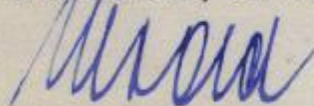
Beschluß als Satzung

nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GO am 11. OKTOBER 1994

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Stadt Ochsenhausen vom 11. OKTOBER 1994 überein.

Ochsenhausen, 02. NOVEMBER 1994



Herold, Bürgermeister

Genehmigung

nach § 11 BauGB vom Landratsamt Biberach am 26.01.1995

Erlaß Nr. 32-632-ma-me

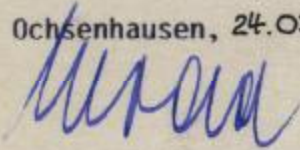
vom 26.01.1995

Bekanntmachung der Genehmigung

nach § 12 BauGB im Mitteilungsblatt der Stadt Ochsenhausen = Ochsenhauser Anzeiger am 10.02.1995

Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 10.02.1995 rechtsverbindlich.

Ochsenhausen, 24.03.1995



Herold, Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "UNTERE WIESEN II" -
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften incl. die des seit 16. November 1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Untere Wiesen" außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983

mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 GI: Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.2 GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.3 MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.4 SO: Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.4.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung

Gemeinnützige Dienstleistungen und städtische Hilfsbetriebe (Feuerwehr, DRK, Städtischer Bauhof)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone; GFZ = 0,4 bzw. 0,7)

Die Grundflächenzahl gilt als Höchstmaß. Im GE bzw. GI ist eine Überschreitung von 15 % zulässig, sofern als Ausgleichsmaßnahme die Dachflächen mit einem Deckungsgrad von mindestens 50 % begrünt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO und LBO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Die Wandhöhe, gemessen ab natürlich anstehendem Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut darf entsprechend dem Eintrag im Lageplan 9,0 bzw. 12,00 Meter an keiner Stelle überschreiten. Wird das Gelände abgegraben, ist der Bemessungspunkt die neue fertige Geländehöhe. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind mit dem Stadtbauamt abzusprechen.

2.3 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. § 2 LBO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone, II bzw. GFZ = 0,4 oder 0,8)

Die Zahl der Vollgeschosse, sowie die Geschoßflächenzahl gelten, soweit festgesetzt, als Höchstmaß.

2.4 Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone, BMZ = 4,0)

Die Baumassenzahl gilt, soweit festgesetzt, als Höchstmaß

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

0 = Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Überschreitungen der max. Gesamtlänge sind im Einzelfall innerhalb eines Baugrundstückes als Ausnahme möglich.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(siehe Festlegung im Lageplan)

4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäudes sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m von untergeordneten Bauteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten, wenn sie mit Erdmaterial überdeckt sind.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung baulicher Anlagen bzw. deren Firstrichtung ist im Einzelfall mit dem Stadtbauamt abzusprechen.
 6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden, sofern sie mit Erdmaterial eingedeckt werden
 7. Böschungen, Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Böschungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen sind im Lageplan nicht dargestellt. Es gilt eine Baugrundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 2,0 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen als Böschungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) festgesetzt. Die Fläche kann bis zu einem Höhenunterschied von 0,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen und Abgrabungen in Anspruch genommen werden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von max. 0,30 m und einer Tiefe von max. 0,50 m zu dulden.
 8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe zwischen 0,70 m und 2,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
 9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Lr = Die ausgewiesene Flächen der Leitungsrechte dienen der Stadt Ochsenhausen zur Einlegung und Haltung von Ver- und Versorgungsleitungen und -anlagen und sind entsprechend zu belasten.
Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.
 10. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - a, Pflanzgebote für Einzelbäume
Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.
 - b, Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen
Pfg = Pflanzflächen:
Die festgesetzten Flächen sind mit landschaftstypischen Sträuchern und Laubbäumen dicht zu bepflanzen und so zu erhalten.
- II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)
1. Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.1 Dachform, Dachneigung
Es sind Flachdächer, Sheddächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.
 - Bei Satteldächern wird für Hallen, Werkstätten, Produktions- und Lagergebäude die Dachneigung auf max. 15 ° begrenzt. Bei Wohngebäuden darf die Dachneigung max. 38 ° betragen. Dächer mit einer Dachneigung größer als 10 ° sind mit roten bis rotbraunen Materialien einzudecken, mit Ausnahme von begrünten Dächern.
 - Untergeordnete Dachaufbauten sind im Rahmen der Gaubensatzung der Stadt Ochsenhausen vom 02.11.1992 zulässig.

2. Fassadengestaltung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Holzverschalungen am Gebäude sind zulässig. Sie sind in hellen Farbtönen deckend oder mit Lasur zu streichen. Spiegelnde oder grelle Oberflächen sind nur zulässig, sofern sie das umliegende Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Je 100 qm geschlossene Fassade ist mindestens 1 Kletter- bzw. Schlingpflanze oder 1 Selbstklimmer an eine geeignete Kletterhilfe oder an die Fassade zu pflanzen.

3. Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Entlang den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedungen auf max. 1,50 m Höhe zu beschränken. Höhere Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m hinter der Grenze zur Verkehrsfläche errichtet werden und zur Verkehrsfläche hin durch Bepflanzungen gem. Pflanzenliste eingebunden werden.

Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und einem Abstand zur öffentlichen Straßenfläche von 0,50 m zulässig.

Evtl. Restflächen sind als Pflanzstreifen anzulegen und zu unterhalten.

Ausnahmen können zugelassen werden.

4. Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen höchstens 1,0 m hoch und 5,0 m lang sein. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur mit Natriumdampf-Niederdrucklampen hergestellt werden.

Ausnahmen können zugelassen werden.

5. Stellplatzflächen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Stellplätze, auf denen Umlade- oder Wartungsarbeiten durchgeführt werden, sind wasserundurchlässig herzustellen und nur innerhalb überbaubarer Grundstücksfläche zulässig. Das hier anfallende Oberflächenwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.