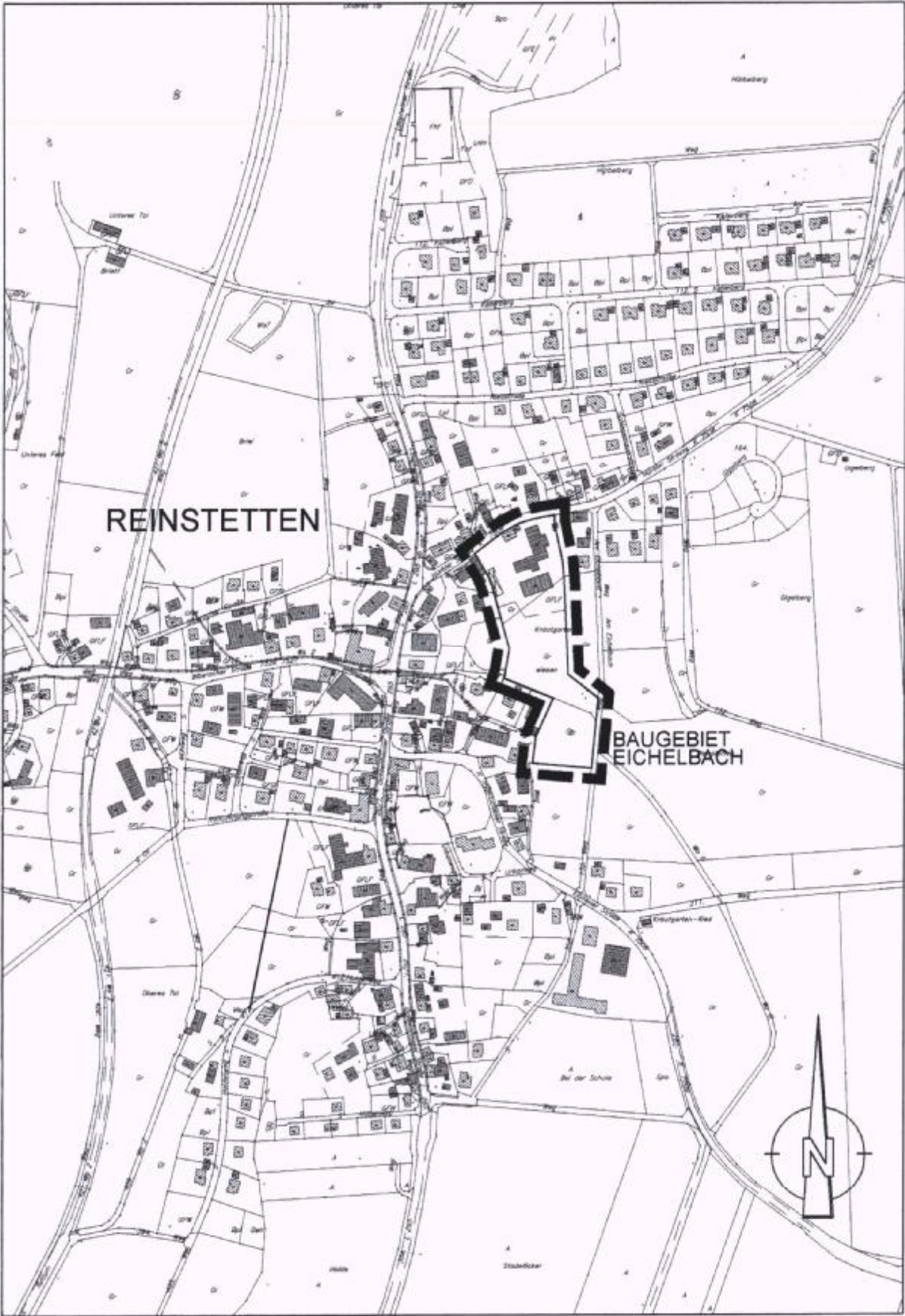


ÜBERSICHTSPLAN M: 1:5000



GESETZE UND VORSCHRIFTEN FÜR DIE AUFSTELLUNG UND AUSARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates gem. § 2 (1) BauGB | am 17.09.2002 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am 18.10.2002 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem § 2 (1) BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem § 4 BauGB | vom 22.10.2002 bis 24.11.2002 |
| 4. Billigung des Planentwurfes und Beschluß über die öffentl. Auslegung durch den Gemeinderat gem § 3 (2) BauGB | am |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | am |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis |
| 7. Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am |

Ochsenhausen, den

.....
BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschuß vom überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ochsenhausen, den

.....
BÜRGERMEISTER

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (siehe Amtsblatt vom)

Ochsenhausen, den

.....
BÜRGERMEISTER

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

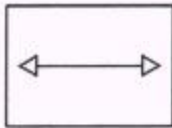


1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

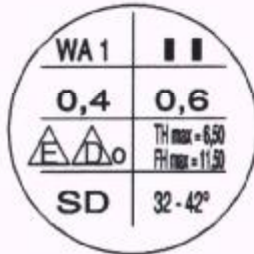


3.5. Baugrenze



Stellung der baulichen Anlagen
Hauptgebäuerichtung

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
Dachform	Dachneigung



Erdgeschossfußbodenhöhe in N

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Spielanlagen

6. Verkehrsflächen



6.1. Strassenverkehrsflächen



6.2. Strassenbegrenzungslinie



6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Öffentlicher Gehweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdisch

9. Grünflächen

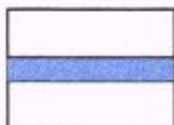


öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.

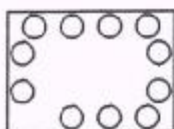


10.1. Wasserflächen



Regenwassermulde

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen: öffentliche Bäume

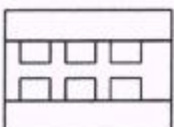


Anpflanzen: private Bäume



Anpflanzen: private Sträucher

15. Sonstige Planzeichen



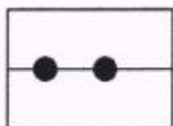
15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

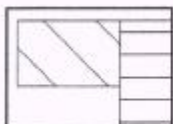


15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

HINWEISE



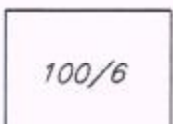
bestehende Wohn- und Nebengebäude



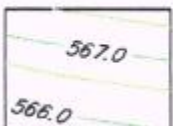
geplante Gebäude - Vorschlag



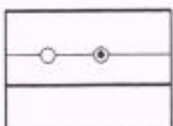
Ordnungszahl geplanter Grundstücksgrenzen mit Grundstücksgröße



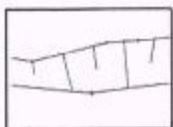
Flurstücksnummern



Höhenlinie in N



vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



vorhandene Böschungen



geplante Straßenhöhe

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen
PROJEKT-NUMMER: 5811		Zeichnung Nr. 05	Unterlage Nr.
		Blatt Nr.	Fertigung Nr.
Koordinaten-System: Gauß - Krüger		Neues württemb. Höhen-System	
ENTWURFSBEARBEITUNG:		bearbeitet	19.02.2003 Kai
ossfalg-gaspard+partner		gezeichnet	19.02.2003 Bu
WASSER - ABWASSER - STRASSEN - ABFALL INGENIEURGESELLSCHAFT MBH RAVENSBURG		geprüft	19.02.2003 Kai
Karl-Erb-Ring 9 D-88213 Ravensburg		Plangröße	0,65 m ²
Telefon 0751 7905-0 Telefax 0751 93663		Steuer-/STI	0 0
e-Mail ossfalg@a-g-p.de			
AUFTRAG-GEBER:	Stadt Ochsenhausen		
PROJEKT:	Erschließung Baugebiet "Eichelbach"		
ABSCHNITT:			
Bebauungsplan		Maßstab: 1 : 500	
ENTWURFSPLANUNG		Stand : 19.02.2003	
		Anerkannt:	

Stadt Ochsenhausen
- Teilort Reinstetten -

Bebauungsplan „Am Eichelbach“

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung (PlanzVD 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 466, 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

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

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach § 4 BauNVO – WA –
Die als Ausnahmen aufgeführte Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse	Z	I, II
2.2 Grundflächenzahl	GRZ	0,3; 0,4
2.3 Geschossflächenzahl	GFZ	0,4; 0,6

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

0 = offene Bauweise

- innerhalb des Wohngebietes sind z. Teil auch Doppelhäuser zugelassen (siehe Plan-eintrag).

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

4.1 BAUGRENZEN (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,50 m von untergeordneten Bauteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten, sofern sie mit Erdmaterial überdeckt werden.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten; sie sind im Plan zeichnerisch festgelegt und für den Hauptbaukörper maßgebend.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist im zeichnerischen Teil für jedes Gebäude festgesetzt.

Abweichungen von bis zu 50 cm von der festgesetzten Höhe sind in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zulässig.

Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt:

TH = Traufhöhe über der Erdgeschoßfußbodenhöhe

Firsthöhen (FH)

Die Firsthöhen sind als Höchstmaß über der angegebenen Bezugshöhe bis Oberkante Firstziegel festgelegt.

FH = Firsthöhe über der Erdgeschoßfußbodenhöhe

7. 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. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen erstellt werden.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünanlage

Im südlichen Bereich zwischen den Plätzen 10 – 13 wird eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz, Versickerungsmulde für Oberflächenwasser und ein offener Graben angelegt.

8.2 Ausgleichsflächen (§ 9 Absatz 1a BauGB)

Maßnahmen zur Minimierung von eingriffsbedingten Beeinträchtigungen:
Anlage von periodisch wasserführenden Regenwassermulden in offener, naturnaher Bauweise.

9. Wasserflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Wasserflächen für die Regenwasserablcitung sind als offene Mulden oder verdolt als Rigole auszubilden.

10. Böschungen, Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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 Böschung (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 öffentlichen 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.

11. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

a) Pflanzgebote für Einzelbäume

Auf jedem Bauplatz ist mindestens ein Obstbaum, heimischer Halb- oder Hochstamm, anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort im Lageplan hat empfehlenden Charakter.

b) Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen Pfg-Pflanzflächen:

Die festgesetzten Flächen sind mit landschaftstypischen Sträuchern und Laubbäumen dicht zu bepflanzen und so zu erhalten.

12. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Zulässig sind: Auf der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

I. Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung – entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone der Zeichenerklärung

Hauptgebäude:

- WA 1: Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 32° - 42° zulässig.
Firststrichtung siehe Planzeichen!
- WA 2: Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 24 – 36° und Pultdächer mit einer Neigung von 10 – 30° zulässig.
Flachdachbereiche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihr Flächenanteil weniger als 25 % beträgt.
Die Traufe der Pultdächer liegt im Norden.

Garagen und überdachte Stellplätze:

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Sattel-/Pultdach entsprechend den Festsetzungen des Hauptdaches oder als begrüntes Flachdach zugelassen.

1.2 Dachdeckung

Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

Ziegeldach- oder Betonsteindachdeckung bei allen geeigneten Dachflächen in den Farben naturrot bis rotbraun sowie Grautöne in Absprache mit dem Stadtbauamt.
Glasierte Ziegel bzw. Betondachsteine sind unzulässig.

Faserzementplatten und Metalleindeckung können ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Metalleindeckung ist zum Schutz des Grundwassers vor metallischen Verunreinigungen zu beschichten (Farbe siehe Ziegelddeckung).
Zusätzlich sind begrünte Dächer in WA 2 zulässig und erwünscht.

1.3 Dachaufbauten und Wiederkehrbauteile

Bezüglich der Dachaufbauten und Wiederkehrbauteile gilt die vom Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen in öffentlicher Sitzung beschlossene Satzung zur Regelung der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln vom 02.11.1992. Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden.

1.4 Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind im Wohngebietsteil WA₁ auf max. 6,50 m, im WA₂ auf max. 4,20 m, 6,00 m oder 6,50 m begrenzt (siehe Planeintrag).

1.5 Firsthöhen (FH)

Die Firsthöhe ist in den Wohngebietsteilen WA₁ auf max. 11,50 m, in WA₂ auf max. 10,50 m bzw. 11,50 m festgesetzt.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden der Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Untergeordnete Teilflächen dürfen auch in nichtglänzendem, metallischem Material verkleidet werden.

2.2 Farbgestaltung

Die Fassaden sind in hellem Anstrich auszuführen. Holzverschalungen können auch in Naturton gestrichen werden oder unbehandelt verbleiben.

3. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen gilt folgendes:

Als Einfriedigungen sind nur hell verputzte Mauern, Holzzäune mit vertikaler Gliederung und Heckenpflanzungen bis max. 1 m Höhe zugelassen. Mauerwerk außer Stützmauern jedoch nur bis 0,50 m über OK Gehweg bzw. Bordstein. Einfriedigungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,35 m (Schrammbord) aufweisen; diese Festsetzung gilt nicht, sofern ein Gehweg angrenzt.

Soweit Heckenpflanzung ausgeführt wird, darf auf der Innenseite des Baugrundstücks zusätzlich ein Maschendrahtzaun (Stolperzaun) erstellt werden. Mit allen hochwachsenden Bepflanzungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

3.2 Einfriedigungen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen; Zaunmaterial und Pflanzungen wie Ziff. 4. 1, jedoch bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m.

4. Vorgärten

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

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen, soweit sie nach § 13 LBO überhaupt zulässig sind, nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Werbeanlagen sind baugenehmigungspflichtig. Automaten sind nicht zulässig.

6. Sichtdreiecke

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich zur Hürbler Straße gilt folgendes:

Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. Hinweise

1. Bodenschutz (§§ 1, 202 BauGB, § 4 BodSchG, §§ 1, 2 NatSchG)

Bodenbelastungen – Altlasten – sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter oder verunreinigter Erdaushub oder Mutterboden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

1.1 Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. Auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u. a. sind wasserdichte Beläge unzulässig. Zulässig sind daher Kiesbeläge, wassergebundener Schotter, Rasengittersteine oder breitfüßiges Pflaster.

1.2 Um einen Massenausgleich für Erdaushub innerhalb des Baugebiets zu erreichen, ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe entsprechend festgesetzt.

1.3 Banabfälle, Bauschutt, Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien und andere Abfälle dürfen nicht vergraben werden und sind gemäß den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetzes (KrW/AbfG) und der Gewerbeabfallverordnung getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Es wird empfohlen, auf der Baustelle geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen.

2. Eigentümerpflichten (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Eigentümer von Baugrundstücken haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleutungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleutungskörper sowie Verkehrszeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden. Weiterhin ist die Aufstellung von Mastleuchten der Straßenbeleuchtung auf privaten Grundstücksflächen zu dulden.

3. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

4. Ver- und Entsorgungsleitungen

4.1 Die Leitungen für elektrische Energieeinrichtungen werden in Erdkabeln verlegt.

Entsprechende Leitungsrechte sind in der Planzeichnung dargestellt.

4.2 Fernmeldeleitungen

Fernmeldeleitungen und Fernsehkabel werden nach den Vorschriften und Bestimmungen der Deutschen Bundespost – Telekom - verlegt.

4.3 Erschließungsleitungen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Baugrundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie notwendige Verlegungen im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.

Aufgestellt:
Ochsenhausen, 30.06.2003
Stadtbaumeister:

Wiedmann
Stadtbaumeister