PLANZEICHEN-ERKLÄRUNG

Grundlage: Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81 -

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG - §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) — WA

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG - § 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 E F H = Erdgeschoßfußbodenhöhe in .... m über NN

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der VG
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform und -neigung

SD = Satteldach

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise O

3.4 Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

6.1 Straßenverkehrsflächen

Fahrbahn

Gehweg

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Grundstückszufahrt

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)

Elektrizität - Umspann-Station

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)

Unterirdische Leitungen

A = Abwasser, W = Wasser, E = Strom

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BBauG)

12.1 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen an die Bereichsgrenze

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 BBauG)

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

Sträucher

Bäume

Sträucher

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

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 erforderlich sind.

Aufschüttung

Abgrabung

15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Gebäudefirstrichtung (Hauptgebäude)

PLANGRUNDLAGE:

Die Planunterlagen wurden nach dem unbeglaubigten Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Staatlichen Vermessungsamts Biberach vom 31. Januar 1985 (optische Vergrößerung aus M. 1 : 2500) im Maßstab 1 : 500 gefertigt.

Ochsenhausen, den 15. August 1986
Stadtbauamt:

Ruopp

R u o p p
Stadtbaumeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 RECHTSGRUNDLAGE

Aufgrund des § 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im gesamten Planbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 3 + 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.31 Zahl der Vollgeschosse: I + I UG (DG kein VG)

1.32 Grundflächenzahl - GRZ = 0,3

1.33 Geschoßflächenzahl - GFZ = 0,5

1.34 Bauweise: o = offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.5 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1.51 Garagen sind im oder am Gebäude als Anbau innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, in Verbindung mit dem Hauptgebäude in derselben Dachneigung.

1.52 Stellplätze sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.6 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH, gemessen über NN; sie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.7 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.8 GEBÄUDE- UND WALDABSTAND

1.81 Der Gebäudeabstand beträgt mind. 12,00 m zwischen den geplanten Hauptgebäuden.

1.82 Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Waldabstand vom bestehenden Wald-Trauf im Westen bzw. Norden der bebaubaren Grundstücksflächen - 15,00 m und 13,00 m - ist unbedingt einzuhalten, d. h. die Baugrenzen dürfen in diesem Bereich nicht überschritten werden.

1.9 SCHUTZFLÄCHEN

1.91 Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Schutzflächen - z. B. Sichtfelder - sind von jeder Bebauung oder Bepflanzung über 70 cm Höhe freizuhalten.

1.92 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.10 GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PLANZERHALTUNG

Festsetzungen wie z. B. Erhaltung des Gehölzbestandes am Bahndamm, Waldbestand am Waldtrauf, Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, sind im zeichnerischen Teil durch die entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 RECHTSGRUNDLAGE

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) 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:

2.2 WOHNGEBÄUDE

2.21 Dachform

Satteldach mit einer Neigung von 38° bis 46°; 45°-Dächer sind zu vermeiden.

2.22 Dachaufbauten und Wiederkehr-Bauteile sind nach folgender Maßgabe zulässig:

Die einzelnen Dachaufbauten dürfen nicht breiter als 2,40 m sein (höchstens 2 Fensterbreiten von 1,00 m), Einfenster-Schleppgaupen werden bevorzugt. Wiederkehren bzw. Zwerchan- oder -aufbauten sind nur in gestalterisch guter Lösung im Einzelfall zulässig.

2.23 Kniestock

Die Ausbildung eines Kniestockes ist bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig. Die Kniestockhöhe wird von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparrenschwelle gemessen. Die Kniestockhöhe für Gebäudeteile, z. B. infolge von abgeschleppten Dächern (unsymetrische Dachform) ist bis zu max. 1,60 m zulässig.

2.24 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung ist rotes bis rotbraunes Material zu verwenden. Naturrotfarbige Ziegeldachdeckung ist erwünscht.

2.25 Oberflächenbehandlung

Putzflächen und Farbe der Gebäude sind der Umgebung anzupassen. Fassadenverkleidungen jeglicher Art, außer Holz, sind nicht zugelassen.

2.26 Geländegestaltung

2.261 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe - EFH - der geplanten Gebäude kann, sofern örtlich notwendig, vom Stadtbauamt bis auf max. 0,50 m nach oben oder unten geändert werden.

2.262 Auffüllungen und Abgrabungen sind baugenehmigungspflichtig. Geländeveränderungen sind in den Baueingabeplänen mit Höhenangaben, bezogen auf NN darzustellen.

2.27 Abfallbeseitigung

Mülltonnenbehälter sind in den Bauvorlagen darzustellen. Sie sind so einzuplanen, daß sie von der öffentlichen Straße aus leicht erreicht werden können.

2.3 GARAGEN

2.31 Garagen sind mit einem Satteldach in derselben Dachneigung wie der des Hauptgebäudes auszubilden.

2.32 Die Garagenfußbodenhöhe ist in den Baueingabeplänen anzugeben.

2.4 EINFRIEDIGUNGEN

2.41 Einfriedigungen sind aus folgenden Materialien zulässig:

Sockelmauern bis 25 cm über OK Gehweg bzw. Bordstein mit Heckenhinterpflanzung z. B. an öffentlichen Straßen, Plätzen und Wegen.

Holzzäune (Pfosten und Latten) mit Heckenhinterpflanzung

Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung

Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung oder nur Hecken

Stacheldrähte sind unzulässig.

2.42 Die Höhe der Einfriedigungen darf höchstens betragen:

zu öffentlichen Verkehrsflächen	1,00 m
zu den seitlichen Grundstücksflächen	1,50 m

2.43 Höhere Sockel- und Stützmauern sind im Einzelfall zugelassen, sofern sie zur Hanggestaltung notwendig sind. Sie sind genehmigungspflichtig.

2.5 VORGÄRTEN

Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

3.1 Die Leitungen für elektrische Energieeinrichtungen werden in Erdkabel verlegt.

3.2 Fernmeldeleitungen werden nach den Vorschriften und Bestimmungen der Deutschen Bundespost verlegt.

Genehmigt
Biberach, den
27. JAN. 1987

In Vertretung

Ltd. Regierungsdirektor

Aufgestellt:

Ochsenhausen, den 15. August 1986

Stadtbauamt:

Ruopp
Stadtbaumeister

LANDRATSAMT BIBERACH

BEBAUUNGSPLAN "BIRKET" STADTTEIL REINSTETTEN

Kreis Biberach / Riss
Stadt Ochsenhausen
Gemarkung Reinstetten

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß des Gemeinderats vom 3. Juni 1986.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BBAuG am 12. Juni 1986 im Mitteilungsblatt.

DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

nach § 2 a Abs. 2 BBauG in der Zeit vom 16. Juni bis 30. Juni 1986.

ANHÖRUNG

nach § 2 a Abs. 2 Satz 2 BBauG am 2. Juli 1986.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

nach § 2 a Abs. 6 BBauG.

Auslegungsbeschluß am 25. August 1986.

Öffentliche Bekanntmachung am 4. September 1986 im Mitteilungsblatt.

Öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung vom 15. September bis 15. Oktober 1986.

BESCHLUSS ALS SATZUNG

nach § 10 BBauG i. V. mit § 4 GO am 3. November 1986

Ochsenhausen, den 31. Dezember 1986

Herold, Bürgermeister

GENEHMIGUNG

nach § 11 BBauG vom Landratsamt Biberach am 27. Januar 1987

Erlaß-Nr. 32-622-ma-lo vom 27. Januar 1987

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG

nach § 12 BBauG am 5. Februar 1987 im Mitteilungsblatt.

Der Bebauungsplan wurde am 5. Februar 1987 rechtsverbindlich.

Herold, Bürgermeister