ZEICHENERKLÄRUNG

GRUNDLAGE: Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

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 — Z — II

2.8 Höhe baulicher Anlagen — EFH — Erdgeschoßfußbodenhöhe in ..... m über NN

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der VG
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform Dachneigung

- SD = Satteldach

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise — O

3.4 Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Straßenverkehrsflächen

FAHRBAHN — Straßenfläche

GEHWEG/GEHSTREIFEN — Erschl. Straße — PFLASTERRINNE

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrt/Grundstückszufahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

12.1 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen an die Bereichsgrenze

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

13.2.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume

Sträucher

Grünbereiche

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Gr, Fr

Signatur bei schmalen Flächen

Lr

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

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 des Bebauungsplanes

Bereichsgrenze bestehender Bebauungspläne

Gebäudefirstrichtung (Hauptgebäude)

PLANGRUNDLAGE:
Staatl. Vermessungsamt Biberach - Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster - M. 1:500 vom 25.01.1988

Aufgestellt:
Ochsenhausen, 1. September 1993

Wiedmann
Stadtbaumeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN SIND:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S.770, ber.1984 S.519) mit den jeweils gültigen Änderungen

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 Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.2,3+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	II (I + I UG)
2.2 Grundflächenzahl	GRZ	0,3
2.3 Geschoßflächenzahl	GFZ	0,5

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

o = offene Bauweise; innerhalb der offenen Bauweise sind Doppelhäuser zugelassen.

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.

4.2 GEBÄUDEABSTAND: Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 10,00 m zwischen den geplanten Einzelhäusern; Garagen werden nicht mit eingerechnet.

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 Höhen baulicher Anlagen sind im Plan festgesetzt; die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe - EFH - und sind in m über NN - neues System - angegeben.
Abweichungen von + oder - 0,50 m von der festgesetzten Höhe sind in Abstimmung mit dem Stadtbauamt Ochsenhausen zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, in Verbindung mit dem Hauptbaukörper in derselben Dachneigung. Sofern keine Flächen für Stellplätze festgesetzt sind, können sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, z.B. in Böschungen, dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der festgesetzten Flächen erstellt werden, sofern sie mit Erdmaterial über- bzw. eingedeckt werden.

8. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

SICHTFELDER: Die als Sichtfelder für den fließenden Verkehr ausgewiesenen Grundstücksflächen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art wie Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung usw. mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

ANBAUVERBOT: Entlang der Kreisstraße - K 7508 - ist, gemessen vom Fahrbahnrand, auf Länge des Verknüpfungsbereiches der Ortsdurchfahrt ein 15,00 m breiter Streifen von jeder Bebauung und Benutzung freizuhalten.

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

GRÜNANLAGE: In der 15 m - Abstandsfläche zur K 7508 ist der Teil der Baugrundstücke, der nicht überbaut werden darf, als Grünanlage ausgewiesen.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen bis zu einer Höhe von Max. 1,00 m über dem bestehenden Gelände mit Erdmaterial, d.h. mit Aushubmaterial aufgefüllt werden = Erdmassenausgleich.
Dieses aufgefüllte Gelände ist jedoch gegen das angrenzende bestehende Gelände sowie gegen die Verkehrsflächen - Erschließungsstraßenbereich - mit flachen Böschungen anzuschütten; es gilt als festgelegtes Gelände im Sinne des § 2 Abs.5 LBO.

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

L_r = die mit Leitungsrecht für die Stromversorgung des Baugebietes ausgewiesene Fläche dient der EVS zur Einlegung des Stromversorgungskabels.

12. FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher:
Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume bzw. Sträucher aus landschaftstypischem Gehölz anzupflanzen und zu unterhalten.
Im Plan sind Bäume und Sträucher als Vorgabe bzw. Empfehlung eingetragen. Der Standort der Baum- und Strauchpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Plan um bis zu 2,00 m abweichen.
Heckenpflanzungen:
Heckenpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen sind dicht zu pflanzen und so zu erhalten. Sie dürfen 1,00 bis 1,50 m hoch sein.

13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Erschließungsstraßen (Verkehrsflächen) erforderlich sind - sogenannte Straßenböschungen - können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentliche Verkehrsfläche begleitender, bis zu 2,00 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.
Stützfundamente, die zum Setzen von Rabatten- und Randsteinen oder von Großpflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücken bis zu einer Breite von 0,30 m zu dulden.

14. 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 (§ 9 Abs.4 BauGB, § 73 LBO)

1. DACHGESTALTUNG (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG - entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone der Zeichenerklärung -

HAUPTGEBÄUDE:

SD = Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 47° zulässig, wobei der Neigungswinkel von 45° zu vermeiden ist. Die Dachneigung und Dachgesimsausbildung bei Anbauten hat denen der Hauptgebäude zu entsprechen.

FIRSTRICHTUNG SIEHE PLANZEICHEN !

GARAGEN:

Garagen, die angebaut oder in das Hauptgebäude einbezogen werden, sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Garagen, die getrennt vom Hauptgebäude erstellt werden, sind mit Satteldach entsprechend den Festsetzungen des Hauptdaches, im Erd- oder Böschungsbereich als begrüntes Flachdach zugelassen.

1.2 DACHDECKUNG

Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:
Ziegeldach- oder Betonsteindachdeckung bei allen geneigten Dachflächen in den Farben naturrot bis rotbraun.
Anderes Dachdeckungsmaterial wie z.B. Faserzementplatten, Metall- oder Schiefereindeckung ist unzulässig.

1.3 DACHAUFBAUTEN UND WIEDERKEHRBAUTEILE

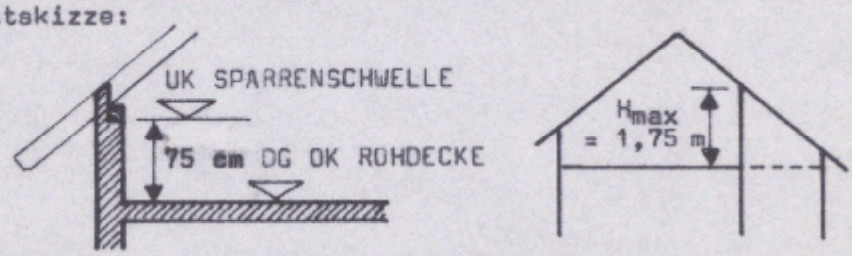
Bezüglich der Dachaufbauten und Wiederkehrbauteile gilt die vom Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen in öffentlicher Sitzung beschlossene Satzung zur Regelung der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln vom 02.11.1992 mit folgender Einschränkung:
Die Gesamtlänge der Einzelgaube darf 2,50 m nicht überschreiten.

1.4 DACHEINSCHNITTE

Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zugelassen.
Ausnahmen können nur bei gestalterisch guter Lösung im Einzelfall gestattet werden.

1.5 KNIESTOCK

Die Ausbildung eines äußeren Kniestockes ist bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig. Sie ergibt sich aus folgender Schnittskizze:



Kniestöcke, die durch abgeschleppte Dachform oder durch zurückgesetzte Gebäudeteile entstehen können, sollen eine max. Höhe von 1,75 m nicht überschreiten. (Siehe obige Skizze!)

1.6 DACHFENSTER

Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer maximalen Größe von 0,75 qm zulässig. Ihr Flächenanteil an der jeweiligen Dachfläche darf höchstens 3 % betragen.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1 FASSADENGESTALTUNG

Die Außenfassaden der Gebäude sind zu verputzen.
Ausnahmsweise können für Teilflächen der Fassaden Holzverschalungen in Naturton oder in hellem Anstrich zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch einfügen.
Andere Fassadenverkleidungen sind nicht zugelassen.

2.2 FARBGESTALTUNG

Die Putzfassaden sind in hellem Anstrich auszuführen.

3. ANTENNEN (§ 73 Abs.1 Nr.3 LBO)

Rundfunk- oder Fernsehantennen sowie Satellitenschüsseln sind nur zulässig, wenn durch die Post - Telekom - keine Verkabelung verlegt ist, jedoch pro Gebäude nur eine Antenne.

4. MÜLLBEHÄLTER UND-STANDORTE (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Der Blick auf die Mülleimer und -behälter ist durch geeignete Vorkehrungen, z.B. Sichtblenden, Bepflanzungen oder ähnl. allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

5. EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

5.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen gilt folgendes:
Als Einfriedigungen sind nur hell verputzte Mauern, Holzzäune mit vertikaler Gliederung und Heckenpflanzungen bis max. 1,00 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 vorgeschrieben ist oder 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.

5.2 Einfriedigungen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen:
Zaunmaterial und Pflanzungen wie Ziffer 5.1, jedoch bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m.

6. VORGÄRTEN

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

7. WERBEANLAGEN

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

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 zu vermeiden. Zulässig sind daher Kiesbeläge, wassergebundener Schotter, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster.

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

1.3 ERDARBEITEN sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht Überbaubare Flächen möglichst wenig befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen.

1.4 ÜBERSCHÜSSIGER ERDAUSHUB muß einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Auffüllungen im Außenbereich sind allerdings ab 200 cbm genehmigungspflichtig.

1.5 BAUABFÄLLE, BAUSCHUTT, Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien und andere Abfälle dürfen auf keinen Fall vergraben werden. Es wid empfohlen, auf dem Baugebiet geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen. Die Abfallsortierung soll gefördert werden.

2. EIGENTÜMERPFLICHTEN (§ 126 Abs.1 BAUGB)

Eigentümer von Baugrundstücken haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper 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. Die Leitungen für elektrische Energieeinrichtungen werden in Erdkabeln verlegt. Entsprechende Leitungsrechte sind in der Planzeichnung dargestellt.

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

6. 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 Grundstückeigentümers.

Aufgestellt:
Ochsenhausen, 1. September 1993
Stadtbauamt:

Wiedmann
Stadtbaumeister

BEBAUUNGSPLAN "GIGELBERG - TEILBEREICH HÜRBLER STRASSE"
- STADTTEIL REINSTETTEN -

LANDKREIS: BIBERACH
STADT/GEMEINDE: OCHSENHAUSEN
GEMARKUNG: REINSTETTEN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
nach § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluß des Gemeinderats vom 7. Juni 1993

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES
nach § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 25. Juni 1993 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 28. Juni bis 9. Juli 1993

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
nach § 3 Abs.2 BauGB

Auslegungsbeschluß am 21. September 1993

Öffentliche Bekanntmachung am 1. Oktober bzw. am 8. Oktober 1993 (Berichtigung) im Mitteilungsblatt der Stadt Ochsenhausen = Ochsenhauser Anzeiger

Öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung in der Zeit vom 18. Oktober bis 10. November 1993

BESCHLUSS ALS SATZUNG
nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 GO am 14. Dezember 1993

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats der Stadt Ochsenhausen vom 14. Dezember 1993 überein.

Genehmigt
Biberach
13. APR. 1994
In Vertretung
Ltd. Regierungsdirektor

Ochsenhausen, 10. Januar 1994

Herold, Bürgermeister

LANDRATSAMT BIBERACH

GENEHMIGUNG
nach § 11 BauGB vom Landratsamt Biberach am 13.04.94
Erlaß Nr. 32-632 - ma - mc vom 13.04.94

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG
nach § 12 BauGB im Mitteilungsblatt der Stadt Ochsenhausen = Ochsenhauser Anzeiger am 29.04.94

Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 29.04.94 rechtsverbindlich

OCHSENHAUSEN, 05. MAI 1994

Herold, Bürgermeister