TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Im Birket II“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

WA

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) — § 4 BauNVO

1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: — § 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. — § 4 (3) BauNVO

1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: — § 1 (5) BauNVO

1. Schank- und Speisewirtschaften

1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: — § 1 (6) 1 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltung,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	——

Füllschema der Nutzungsschablone

1 – Art der baulichen Nutzung
2 – Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 – Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
4 – Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
5 – Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m über EFH
6 – Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über EFH
7 – Bauweise

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

GRZ 0,4

1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl — § 16 (2) 1 BauNVO, § 19 (4) BauNVO

GFZ 0,6

1.2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl — § 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO

II	1.2.3	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
WH 6,00	1.2.4	Höchstzulässige Wandhöhe in m über EFH Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen WH ist der Schnittpunkt der Außenwand bis UK Sparren, beim Flachdach bis OK Attika. Abweichend hiervon beträgt die höchstzulässigen WH beim Flachdach 6,50 m über EFH.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
GH 8,50	1.2.5	Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über EFH Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen GH ist beim Satteldach oder geneigtem Dach OK Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika. Abweichend hiervon beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe beim Flachdach 6,50 m über EFH.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
	1.3	**Höhenlage der Gebäude** (* Zahlenwerte sind nur Beispiele)	**§ 9 (3) BauGB**
EFH * 586,60	1.3.1	Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN siehe Einschriebe im Plan. Überschreitungen der EFH sind unzulässig. Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame EFH auszubilden.	
	1.4	**Bauweise**	**§ 9 (1) 2 BauGB**
o	1.4.1	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	1.5	**Überbaubare Grundstücksflächen**	**§ 9 (1) 2 BauGB**
	1.5.1	Baugrenzen	§ 23 (1,3) BauNVO
	1.5.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig: - Zufahrten und Wege, - Garagen, Carports, Stellplätze.	§ 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO
	1.6	**Öffentliche Verkehrsflächen**	**§ 9 (1) 11 BauGB**
	1.6.1	Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
V	1.6.2	Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB

1.6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Platzbereich § 9 (1) 11 BauGB

1.7 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze **§ 9 (1) 4 BauGB**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ansonsten sind Garagen und Carports mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind **§ 9 (1) 26 BauGB**

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke, entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden sind:
- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungsneigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

1.9 Flächen für Nebenanlagen **§ 9 (1) 4 BauGB**

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind allgemein zulässig. Nicht zulässig sind: Windkraftanlagen

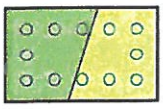
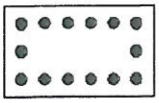
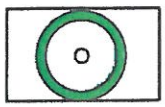
1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen **§ 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.11 Grünflächen **§ 9 (1) 15 BauGB**

1.11.1 öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

	1.12	**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen**	**§ 9 (1) 20 BauGB** **§ 9 (1) 25 BauGB** **§ 9 (1) 15 BauGB** **§ 1a BauGB**
	1.12.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Grünflächen / privaten Grundstücksflächen	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (1) 20 BauGB
	1.12.2	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen. Bei Verlust sind diese durch entsprechend regionaltypische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.	§ 9 (1) 25b BauGB
	1.12.3	Pflanzgebot von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume oder Pflanzungen gem. Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der gekennzeichnete Standort kann den gegebenen Situationen angepasst werden. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.	§9 (1) 25a BauGB
PFG 1	1.12.4	Pflanzgebot 1 Straßenbegleitgrün (vgl. Pflanzliste 1).	§9 (1) 20,25a BauGB
PFG 2	1.12.5	Flächen-Pflanzgebot 2 Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste 2). Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen (vgl. Pflanzliste 2 + 3 + 4).	§9 (1) 20,25a BauGB
PFG 3	1.12.6	Pflanzgebot 3 Pflanzung eines Gehölzstreifens als Übergang zur freien Landschaft (auf mind. 1/3 der Fläche in gruppenweiser Anordnung mit standortgerechten Gehölzen). In diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig (vgl. Pflanzliste 2 + 3 + 4). Dauerhafte naturverträgliche Pflege mit schonendem Geräteeinsatz.	§9 (1) 20,25a BauGB

1.12.7 Anlage von öffentlichen Grünflächen §9 (1) 20,25a BauGB

Naturnahe Gestaltung mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern artenreichen Wiesenmischungen (vgl. Pflanzliste Nr.1 + 2 + 4).
Dauerhafte naturverträgliche Pflege mit schonendem Geräteeinsatz.

1.12.8 Anlage von öffentlichen Grünflächen §9 (1) 20,25a BauGB

Anlage einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser (ca. 1.130 m²) mit periodischen Stauwasserbereichen:
Da aus versicherungstechnischen Gründen der Stauwasserbereich eingezäunt werden muss, ist der Zaun kleintierdurchlässig zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen.

Einsaat der Fläche (RSM 8.1: Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland, 1-2 Schnitte im Jahr) mit extensiver Bewirtschaftung (Vgl. Pflanzliste 7).
Dauerhafte naturverträgliche Pflege mit schonendem Geräteeinsatz.

1.12.9 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden. Der ermittelte Ausgleichsbedarf liegt bei ca. - 64.759 Ökopunkten. Diese werden von dem Ökokonto der Stadt Ochsenhausen abgebucht.

1.12.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden insgesamt dem Wohngebiet zugeordnet.

1.12.11 <u>Pflanzliste 1</u>
Straßenbaum, empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 12-14

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
o.ä.	

<u>Pflanzliste 2</u> (Flächenpflanzgebot 2, pfg2 und Pflanzgebot 3, pfg3)
Bäume II. Ordnung für öffentliche und private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen; empfohlene Pflanzgröße 12-14

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvester	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
o.ä.	

Pflanzliste 3 (Flächenpflanzgebot 2, pfg2)
Regionaltypische Obsthochstämme für private Grünflächen; empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 8/10

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Bittenfelder	Bartholomäusbirne	Hauszwetschge
Bohnapfel	Fasslesbirne	Lukas Frühzwetschge
Gewürzluiken	Bayerische Jagdbirne	Schöne aus Löwen
Glockenapfel	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Maunzenapfel	Palmischbirne	o.ä
Schwäbischer Rosenapfel	o.ä	

Pflanzliste 4 (Pflanzgebot 3, pfg3)
Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen für öffentliche und private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen; empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100-150

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
o.ä	Wildrosen in Sorten

Saatmischung:
z.B. von Rieger-Hofmann GmbH (In den Wildblumen 7, 74572 Raboldshausen)

Nr.2 Blumenrasen, Kräuterrasen
Ansaatstärke: 6 g /m²

Eignet sich zur Begrünung von genutzten Bereichen im (öffentliches oder privates Grün), z.B. Spielbereiche, oft begangene Wiesenpfade, Bereiche unter der Wäschespinne usw....
Kann je nach Bedarf 4-6-mal im Jahr gemäht werden. Die Schnitthöhe sollte 3 cm nicht unterschreiten, da sich der Bestand dann schneller wieder erholt.

Pflanzliste 5
Geschnittene Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen; empfohlene Pflanzgröße: 2xv. 60/100

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose

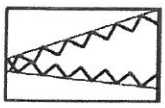
Taxus baccata	Eibe
o.ä.	

Pflanzliste 6
Fassadenbegrünung

Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera hibernica	Inländischer Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen
o.ä.	

Pflanzliste 7
Saatmischung für öffentliche Grünfläche (Retentionsfläche): z.B. von Rieger-Hofmann GmbH (In den Wildblumen 7, 74572 Raboldshausen) oder von Saaten Zeller (Erftalstr. 6, 63928 Riedern)
RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland, Ansaatstärke: (3-7 g /m²).

Findet Verwendung für Ausgleichs- und Biotopentwicklungsflächen an Verkehrswegen, extensiv genutzten und gepflegten Flächen im öffentlichen Grün. Empfohlen werden 1-2 Schnitte im Jahr.



1.13 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen **§ 9 (1) 10 BauGB**

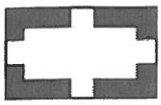
Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,00 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind:
- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

- R -

1.14 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **§ 9 (1) 14 BauGB**

Die im Plan festgesetzten Flächen für die Regenwasserableitung sind als offene Mulden oder Becken auszubauen. Unbelastetes Regenwasser von Dachflächen und Verkehrsflächen sowie Oberflächenwasser aus Grünflächen wird in diese Retentionseinrichtungen eingeleitet und unter Ausnutzung der belebten Bodenschichten gedrosselt zum Vorfluter Rottum abgeleitet.

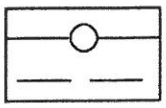


1.15 Planbereich **§ 9 (7) BauGB**

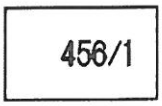
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Hinweise

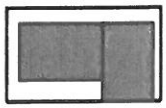
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



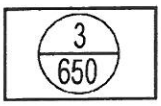
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern



vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Kennziffer und Fläche in m² geplanter Grundstücke

2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

2.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.5 Wasserversorgung

Für Erdwärmesondenbohrungen besteht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Tiefenbeschränkung (max. zwischen ca.112 m und 129 m). Eine Auskunft über die mögliche Bohrtiefe am Standort bzw. Baugrundstück (nach erfolgter Flurstückeinteilung) kann bei Bedarf beim Wasserwirtschaftsamt erfragt werden.

2.6 Grundwasser / Schichtwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass ein großer Teil der Flächen landwirtschaftlich drainiert ist. Dies deutet auf problematische Grundwasserverhältnisse hin. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (weiße Wanne) herzustellen.

Es dürfen keine Drainagen, die dauerhaft Wasser führen, an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und eine Ableitung von Schichtwasser sind unzulässig. Ein Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich nicht zulässig.

2.7 Regenwasser

- Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig,
- Eine Versickerung von Drainagewasser (z.B. aus Ringdrainagen) in Sickerschächten ist zulässig.

2.8 Landwirtschaft

Immissionen aus einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft oder Hobbytierhaltung sind hinzunehmen.

2.9 Waldabstand i.S. von § 4 Absatz 3 LBO

Bei Gebäuden mit Feuerstätten, die innerhalb des 30,0 m Waldabstandes liegen, sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die keinen länger dauernden, regelmäßigen oder gar ständigen Aufenthalt von Personen innerhalb der Gebäude mit sich bringen.

2.10 Bahnanlagen (Öchsle Bahn)

1. Die aus dem Betrieb und Unterhaltung der „Öchsle Bahn" hervorgehenden Emissionen wie z.B. Staub, Rauch, Lärm und Erschütterungen sind entschädigungslos zu dulden.

2. Abgrabungen usw. dürfen die Standsicherheit des Bahngeländes nicht beeinträchtigen. Oberflächenwasser und Abwasser dürfen nicht auf Bahngrund abgeleitet, ggfs. vorhandene Bahn-Entwässerungen dürfen nicht verbaut werden. Bei dem Ausbau der Erschließungsstraße entlang des Öchsle-Geländes ist sicherzustellen, dass Fahrzeuge nicht auf Öchsle-Bahn-Gelände gelangen können (z.B. Leitplanke).

3. Bei der Bepflanzung sind das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg und die Eisenbahngesetze mit den daraus folgenden Verordnungen maßgebend. Die Anpflanzung ist so zu wählen, dass die Sicht (des

Lokpersonals) auf Eisenbahnsignale und Streckeneinsicht nicht verdeckt wird.

4. Bahngelände darf für die Baumaßnahme nicht beansprucht werden.

5. Auf Bahngelände dürfen keine Materialien (wie z.B. Aushub, Bau- bzw. Rückschnittmaterial) gelagert werden. Werden derartige Ablagerungen festgestellt, werden diese auf Kosten des Verursachers entfernt. Unberührt bleibt die Einschlagung des Rechtsweges wegen Transportgefährdung entsprechend StGB und AEG.

6. Beim Einsatz von Baukranen und Baggern o.ä. darf der Schwenkbereich nicht über Bahngelände reichen.

2.11 Beleuchtung

Für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel vorzusehen.

2.12 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1912", abgekürzt „DHHN 12" (Angaben in m über Normal Null).

3. Anlagen zum Bebauungsplan

3.1 Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.04.2014

3.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.04.2014

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den 20. MAI. 2014

Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Im Birket II“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen. Für Dachgauben gilt diese Regelung nicht.
Bei Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Gestaltung der Fassaden und des Daches einheitlich aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachform und Dachgestaltung — § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 30°.
Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der geneigten Dächer sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazitener Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

1.4 Dachaufbauten — § 74 (1) 1 LBO

Für Dachaufbauten gelten die Reglungen der seit dem 26.08.2005 rechtskräftigen „Gaupensatzung“.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen — § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sollten für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nach Möglichkeit nur

wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zulässig. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

1.6 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten. Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

Zulässig sind:
- Holzzäune
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind,
- Mauern und Gabionenwände bis maximal 1,0 m Höhe.

Nicht zulässig sind: Stacheldrahtzäune

1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße zugelassen. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,5 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände sind nicht zulässig. Höhere Abgrabungen sind entlang von Wohngebäuden für Lichthöfe zulässig.

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Böschungen mit Neigungen von 1:1,5 oder flacher und Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m erlaubt.

Entlang von Garagenzufahrten sind Stützmauern mit Höhen von bis zu 1,5 m zulässig.

2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

2.1 Lageplan zu den Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 16.04.2014

2.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.04.2014

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den 20. MAI. 2014

Andreas Denzel

Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Im Birket II"

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	13.11.12 / 14.05.13
2.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am	08.11.2013
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	am	08.11.2013
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom bis	11.11.2013 11.12.2013
	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	vom bis	11.11.2013 21.12.2013
5.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	18.02.2014
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen Separater Hinweis auf „umweltbezogene Informationen" im OAZ	am am	28.02.2014 14.03.2014
7.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 29.01.2014 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	10.03.2014 10.04.2014
8.	Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	13.05.2014

Ochsenhausen, den 20. MAI. 2014

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften am 20. JUN. 2014

Ochsenhausen, den 23. JUN. 2014

.....
(BÜRGERMEISTER)