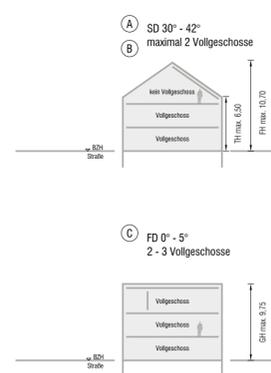


A	WA	II	FH max. 10,70 m TH max. 6,50 m
	0.35		
	ED		SD / 30° - 42°
max. 3 WE / E max. 2 WE / D			
B	WA	II	FH max. 10,70 m TH max. 6,50 m
	0.3		
	ED		SD / 30° - 42°
max. 3 WE / E max. 2 WE / D			
C	WA	II - III	GH max. 9,75 m
	0.3		
	E		FD / 0° - 5°

Zur Erläuterung der Nutzungsschablonen (Gebäudehöhen / Dachgestaltung) Hüllkurven (beispielhaft)



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 14-21a BauNVO)
- FH_{max} / TH_{max}** maximale Firsthöhe / maximale Traufhöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- GH_{max}** Höhe baulicher Anlagen; maximale Gebäudehöhe
(§ 19 BauNVO)
- 0.35** Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 18 BauNVO, § 20 BauNVO)
- II - III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(§ 18 BauNVO, § 20 BauNVO)
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 27 und 28 BauNVO)
- E** offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- ED** offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen**
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- max.: 2 WE** maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche**
- P** öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Parkfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:** Müllfahrzeuge / Räum- und Reinigungsdienst
- öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg**
- öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**
- öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Verkehrsgrünflächen**
(§ 107 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz**
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- FN 1: Eidechsenzelle**
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Pflanzbindung 1 (p01) - Einzelbäume**
- Pflanzwang 1 (pz1) - Einzelbäume**
- Fläche mit Pflanzwang Pflanzwang 2 (pz2) - Ortsrande Grünung**

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abholfläche für private Müllentsorgung**
- Geh-/Fahr- und Leitungsrecht**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedl. Maß baulicher Nutzung**
(§ 14 Abs. 3 BauNVO)
- geplante Straßenhöhen**
folgt zum Planstand BP-Entwurf
- maßgebliche Erschließungsstraße zur Ermittlung der Bezugshöhe für Gebäude bei Eckgrundstücken**
folgt zum Planstand BP-Entwurf

Örtliche Bauvorschriften

- Äußere Gestaltung**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- SD / FD** Satteldach / Flachdach
- 0° - 5°** Dachneigung
- ↔** Hauptfirstrichtung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften**
- Abgrenzung unterschiedlicher Regelungen: Hauptfirstrichtung**

Nachrichtliche Übernahme

- Anbaubeschränkung Kreisstraße (15 m)**
(§ 29 Abs. 1 Nr. 6)
- Biotop "Baumhecke an der K 1265 östlich Ohmden"**
Biotop-Nr. 1173231165413
(§ 33 NatSchG)
- Vogelschutzgebiet "Vorland der mittleren Schwäbischen Alb"**
Schutzgebiets-Nr. 7323441
- Landschaftsschutzgebiet "Ohmden-Holzmaden" (4 Teilgebiete)**
vom 03.03.1993 geändert am 23.02.1995
Schutzgebiets-Nr. 1.1.16.085

Hinweise

- Bestandshöhenlinien**
- Vorschlag Straßenaufteilung, unverbindlich**
folgt zum Planstand BP-Entwurf
- Parzellierungsvorschlag, unverbindlich**
- Bestandshöhen Gelände / Straße**
folgt zum Planstand BP-Entwurf
- Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich**
- ZL Ebersbach (Landeswasserversorgung)**
- Geltungsbereich Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Grubäcker 1"**
(i.K.g. am 05.03.2004)

Gesetzliche Grundlagen:
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
PlanV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Fläche:	ca. 3,7 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:	29.04.2019 § 2 Abs. 1 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit/ Pläneinschirmung:	..... § 13a I V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 I V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	..... § 13a I V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 I V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 3 Abs. 1 BauGB
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:	..... § 13a I V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 I V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	..... § 13a I V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 I V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:	..... § 13a I V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 I V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	..... § 13a I V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 I V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:	..... § 10 Abs. 1 BauGB I V.m. § 4 GemOEW
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:	..... § 74 Abs. 1 u. 1 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB I V.m. § 4 GemOEW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entspricht (Ausfertigung), Ohmden, den	
Barbara Born, Bürgermeisterin	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch örtliche Bekanntmachung	..... § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung	..... § 10 Abs. 3 BauGB

Beispiel Nutzungsschablone

WA	II	FH max. 10,70 m TH max. 6,50 m
0.35		
ED		SD 30° - 42°
max. 3 WE / E max. 2 WE / D		

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse / maximale Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung
maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte)	

Maßstab 1:1000

Gemeinde OHMDEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Grubäcker 2"

Bebauungsplan nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

Vorentwurf vom 21.10.2019

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schwäbische Straße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de