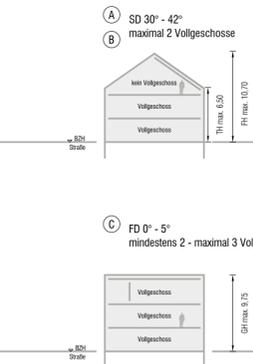


A	WA	II	FH max. 10,70 m TH max. 6,50 m
	0.35		
	ED		SD / 30°- 42°
max. 3 WE / E max. 2 WE / D			
B	WA	II	FH max. 10,70 m TH max. 6,50 m
	0.3		
	ED		SD / 30°- 42°
max. 3 WE / E max. 2 WE / D			
C	WA	II - III	GH max. 9,75 m
	0.3		
	E		FD / 0°- 5°

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. 4 BauNVO, §§ 14-21a BauNVO)
  - FH<sub>max</sub>/TH<sub>max</sub> maximale Firsthöhe / maximale Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - GH<sub>max</sub> Höhe baulicher Anlagen; maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO, § 20 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 33 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- und Radweg
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
  - Wall öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Wall
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Fläche für Wall zum Schutz gegenüber dem Flusssiggas-Tanklager
- 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)
  - Pflanzzwang 1 (pz1) - Einzelbäume
  - Fläche mit Pflanzzwang Pflanzzwang 2 (pz2) - Ortsrandbegrenzung Pflanzzwang 3 (pz3) - Begrünung Wall

- ### Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedl. Maß baulicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - geplante Straßenhöhen
  - mäßige Erschließungsstraße zur Ermittlung der Bezugshöhe für Gebäude bei Eckgrundstücken

### Örtliche Bauvorschriften

- #### Äußere Gestaltung
- SD / FD Satteldach / Flachdach
  - 0°-5° Dachneigung
  - Hauptflrichtung

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

### Nachrichtliche Übernahme

- Anbaubeschränkung Kreisstraße (15 m) (§ 22 Abs. 1 BauGB)
- Biotop "Baumhecke an der K 1265 östlich Ohmden" Biotop-Nr. 1172321165413 (§ 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. 1.16.085
- Altablagung (AA) "Turmwinkel"

### Hinweise

- Bestandshöhenlinien
- Vorschlag Straßenaufteilung, unverbindlich
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
- Parzellierungsvorschlag, unverbindlich
- beispielhafte Bemalung in ca.-Werten, unverbindlich
- ZL Ebersbach (Landeswasserversorgung)
- Geltungsbereich Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Grubäcker 1" (i.K.g. am 05.03.2004)
- Abgrenzung "Grubäcker 2 - Süd"
- Bestandsböschung an der K1265

### 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
Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform / Dachneigung
maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte)	

Maßstab 1:1000

## Gemeinde OHMDEN

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Grubäcker 2 - Nord"

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

vom 22.02.2021

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

Gesetzliche Grundlagen:	
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.	
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. 1,9 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:	29.04.2019 § 2 Abs. 1 BauGB
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	09.05.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit/ Pläneinsichtnahme:	04.11.2019 - 06.12.2019 § 13b 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:	22.10.2019 - 06.12.2019 § 13b I V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 I V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 1 BauGB
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:	16.11.2020 § 13b I V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 I V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	19.11.2020 § 13b 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:	27.11.2020 - 11.01.2021 § 13b I V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 I V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Beschricung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	18.11.2020 - 11.01.2021 § 13b I V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 I V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:	22.02.2021 § 10 Abs. 1 BauGB I V.m. § 4 GemO BW
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:	22.02.2021 § 14 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB I V.m. § 4 GemO BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Ohmden, den	
Barbara Bom, Bürgermeisterin	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch örtliche Bekanntmachung	25.02.2021 § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch örtliche Bekanntmachung	25.02.2021 § 10 Abs. 3 BauGB