

---

Begründung zum  
Bebauungsplan  
„Gartenweg“  
Gemeinde Oberstadien

---

Gemeinde	Oberstadien
Ortsteil	Mühlhausen
Landkreis	Alb-Donau-Kreis
Regierungsbezirk	Tübingen

---

1.  
Lage

Die Gemeinde Oberstadien liegt am südwestlichen Rand des Alb-Donau-Kreises. Sie gehört zur Gemeinde-Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen.

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Mühlhausen, südwestlich des Dorfkerns.  
Im Osten und Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die bebauten Grundstücke entlang des Gartenweges an, im Westen und Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

---

2.  
Naturräumliche  
Gegebenheiten

Die Flächen im Planbereich sind derzeit im östlichen Teil Flst.Nr. 1111/2 und 1110/1 als Hausgarten, im westlichen Teil Flst.Nr. 1105 landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Gelände weist eine starke Hangneigung nach Südosten zum Tal des Mühlhauser Baches hin auf. Die Geländehöhen liegen zwischen 526 m ü.NN an der Gartenstraße im Süden und 533,5 m ü.NN an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Die Grünlandflächen weisen keinen weiteren Gehölzbestand auf. Die Gartenflächen sind z.T. mit Obstbäumen, z.T. mit Sträuchern bepflanzt. Ein hochstämmiger mächtiger Birnbaum auf Flst.Nr. 1110/1 ist als Naturdenkmal gem. § 31 NatSchG eingetragen.

(siehe auch: Umweltbericht  
Bettina Frei Dipl.Ing.FH Freie Landschaftsarchitektin Ehingen)

---

3.  
Planungsrechtliche  
Voraussetzungen  
und Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde-Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen sieht in Mühlhausen für die Bereiche nördlich und südlich des Gartenweges die Ausweisung neuer Wohnbauflächen vor.

Im Jahr 1995 wurde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese beiden Gebiete begonnen. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Erweiterung Gartenweg in Mühlhausen“ wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht, da gegen eine Erschließung und Bebauung der südlich an den Gartenweg anschließenden, bis zum Mühlhauser Bach hin reichenden Flächen erhebliche Bedenken aus Gründen des Gewässer- Natur- und Landschaftsschutzes bestanden und weiterhin bestehen.

Im Ortsteil Mühlhausen besteht inzwischen dringender Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Oberstadien beschlossen, für den nördlichen, weitgehenden unbedenklichen Bereich, zur Erweiterung und Abrundung der bestehenden Bebauung ein kleines Wohngebiet auszuweisen und für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Der bebaute Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1097 südlich des Gartenweges wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenweg“ aufgenommen.

4.  
Planungskonzept  
Bebauungsvorschlag

Planungsziel ist es, das bestehende kleine Baugebiet am Gartenweg maßvoll zu erweitern und den westlichen Ortsrand durch eine geordnete Bebauung abzurunden und in die Landschaft einzubinden.

Für die Erschließung und Bebauung wurden im November 2007 die beiden nachfolgend dargestellten Varianten erarbeitet.



Bebauungsvorschlag Variante 1



Bebauungsvorschlag Variante 2

Nach eingehender Beratung im Gemeinderat wurde aus Variante 1 der folgende Bebauungsvorschlag als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt.



Bebauungsvorschlag zum Bebauungsplanentwurf  
31.03.2008

Die während der Anhörung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden in den Bebauungsvorschlag eingearbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenweg“ wurde um eine Teilfläche des südlich des Gartenweges gelegenen bebauten Grundstückes Flst.Nr. 1097 erweitert.



Bebauungsvorschlag zum Bebauungsplan 17.11.2008

## 5. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt von Süden her über eine 4,5 m breite Stichstraße mit Anbindung an den Gartenweg. Die Erschließungsstraße wird als Wohnstraße ohne seitlichen Gehweg ausgebildet. Durch eine Aufweitung auf der westlichen Seite werden Ausweich- bzw. Haltemöglichkeiten geschaffen, die durch eine Baumreihe gegliedert werden. Die Wohnstraße endet in einer Wendefläche.

Die Einmündung in den Gartenweg wird mit den erforderlichen Einmündungsradien ausgebaut, der Gartenweg nach der Abzweigung der geplanten Erschließungsstraße auf 5 m Fahrbahnbreite verbreitert.

---

6.	
Bebauung Art der Nutzung	Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes westlich des alten Ortskerns wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Maß der Nutzung	Das Maß der Nutzung wird über eine Grund- und eine Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über eine max. zulässige Traufhöhe von 3,50 m und eine max. zulässige Firsthöhe von 8,5 m so geregelt, dass sich die neuen Gebäude der bestehenden Bebauung des Ortskerns gegenüber deutlich unterordnen und mit den Wohngebäuden entlang des Gartenweges eine städtebauliche Einheit bilden.
Bauweise	Für das Plangebiet wird offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt.
Überbaubare Flächen	Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind so zur Erschließungsstraße orientiert, dass zur freien Landschaft im Westen hin eine ausreichende Eingrünung möglich ist. Garagen, überdachte Stellplätze und die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Stellung der Gebäude	Die Stellung der Hauptgebäude ist zur Erschließungsstraße hin im Bereich der steileren Hanglage im Südwesten nur giebelständig, im Norden und Osten auch traufständig möglich.

---

7.	
Grünordnung	<p>Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die freie Landschaft an. Zur landschaftstypischen Eingrünung des Baugebietes wird auf die gesamte Länge der nördlichen und westlichen Grenze durch Pflanzgebote die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (1-3 Bäume je Baugrundstück) festgesetzt.</p> <p>An der Erschließungsstraße ist eine einheitliche Bepflanzung mit 3 kleinkronigen Straßenbäumen vorgesehen.</p> <p>Der als Naturdenkmal eingetragene Birnbaum auf Flst.Nr. 1110/1 soll durch ein Erhaltungsgebot zusätzlich geschützt werden.</p> <p>Die Eingriffe in Natur und Landschaft und ihr Ausgleich nach § 1a BauGB sind auf der Grundlage des Umweltberichts in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt.</p>

Der notwendige Ausgleich erfolgt z.T. innerhalb des Geltungsbereiches über Festsetzungen nach § 9(1) 20 und 25 a+b BauGB, z.T. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flst.Nr. 170 im Ortsteil Moosbeuren. Dort soll bisher intensiv bewirtschaftetes Grünland entlang des Stehenbaches extensiviert werden und eine bachbegleitende Bepflanzung aus Schilf und Nasstauden angelegt werden.

(siehe auch: Umweltbericht  
Bettina Frei Dipl.Ing.FH Freie Landschaftsarchitektin Ehingen)

---

8.

## Ver- und Entsorgung

### Versorgung

Das Baugebiet wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde bzw. des Wasserversorgungsverbandes Jungholzgruppe mit Trinkwasser versorgt.

Die ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung nachgewiesen.

Das Planungsgebiet erhält Anschluss an das Stromversorgungsnetz der EnBW und an das Fernmelde-netz der Deutschen Telekom.

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

### Entsorgung

#### Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde.

Das Planungsgebiet ist im allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde bereits als Baufläche berücksichtigt.

#### Oberflächenwasser

Die Untergrundverhältnisse lassen eine vollständige Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers an Ort und Stelle nicht zu. Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser muss in privaten Retentionsräumen, z.B. bewachsene Mulde, Zisterne, Teich zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Regenwasserkanal zum Vorfluter eingeleitet werden.

#### Abfall

Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Müllabfuhrunternehmen im Auftrag der Gemeinde beseitigt.

---

9.

Flächenbilanz	Bruttobauland innerhalb des Geltungsbereiches	7.881 m2	100,0 %
	Verkehrsflächen		
	Bestehender Gartenweg	305 m2	
	Erschließungsstraße mit Einmündungsbereich, Wendemöglichkeit und öffentlichem Wegebegleitgrün	440 m2	
		745 m2	9,5 %
	Grünflächen		
	Nettobauland	7.136 m2	90,5 %
Wohneinheiten	8 Wohnbaugrundstücke mit rechnerisch je 1,5 Wohneinheiten	ca. 12 WE	
	Einwohner (Faktor 2,4)	ca. 29 E	

---

Bebauungsplan  
„Gartenweg“  
Gemeinde Oberstadion  
Begründung  
den 17.11.2008

Rudi Bucher  
Antonia Kasten  
Dipl.-Ing. Freie Architekten  
Tannhauser Str.30  
88326 Aulendorf

1.

Bauliche Gestaltung der  
Baukörper

Dachform  
Dachneigung

Aus städtebaulichen Gründen werden für das am Ortsrand gelegene Baugebiet für die Hauptbaukörper nur Satteldächer oder Pultdächer zugelassen. Die Gestaltungsfreiheit für die Bauherren bleibt durch die Zulässigkeit von anderen Dachformen für Anbauten und Garagen und die große Variationsbreite bei der Dachneigung erhalten.

Dachaufbauten

Die Vorgaben für Dachaufbauten nehmen Bezug auf Gebäudelängen und Dachneigung, um die entstehende Dachlandschaft in das vorgefundene dörfliche Erscheinungsbild am Ortsrand anzupassen.

Dacheindeckung

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden die zulässigen Materialien und Farbtöne für die Dacheindeckung der Hauptbaukörper auf gedeckte Farben (grau) und herkömmliche Ziegelfarbtöne (rot, rotbraun, braun) und herkömmliche Materialien beschränkt. Die Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern auf Garagen erfolgt aus gestalterischen Gründen. Die Begrünung dient zugleich der besseren Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Die Einschränkungen in Bezug auf die sonstigen zur Dacheindeckung zulässigen Materialien erfolgen auch aus Gründen des Gewässerschutzes. Sie werden wegen der vorgesehenen Art der Regenwasserableitung, über Retentionsfläche und Versickerung bzw. Einleitung in den Mühlhauser Bach getroffen.

---

2.

Gestaltung und Nutzung  
der unbebauten Flächen  
der bebauten  
Grundstücke

Geländeveränderungen

Die Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen wird aus gestalterischen und aus Gründen des Nachbarschutzes beschränkt.

Einfriedungen

Die Regelungen bezüglich der zulässigen Einfriedungen erfolgen aus gestalterischen Gründen, zum Schutz des Landschaftsbildes am Ortsrand und aus Gründen des Nachbarschutzes.

---

Örtliche Bauvorschriften  
Baugebiet „Gartenweg“  
Ortsteil Mühlhausen  
Gemeinde Oberstadion  
Begründung  
den 17.11.2008

Rudi Bucher  
Antonia Kasten  
Dipl.Ing. Freie Architekten  
Tannhauser Straße 30  
88326 Aulendorf