

Begründung zum
Bebauungsplan
„Im Eicher II – 1.Änderung“
Gemeinde Oberstadion

Gemeinde	Oberstadion
Landkreis	Alb-Donau-Kreis
Regierungsbezirk	Tübingen

1.
Lage

Die Gemeinde Oberstadion liegt am südwestlichen Rand des Alb-Donau-Kreises. Sie gehört zum Gemeindeverwaltungsverband Munderkingen.

Die bestehenden Baugebiete „Im Eicher“, „Im Eicher II“ und „Schloßblick“ liegen am östlichen Rand des Ortskerns von Oberstadion, südlich der Landesstraße L 273.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **„Im Eicher II – 1.Änderung“** umfasst die südlich an die Landesstraße L 273 angrenzenden Grundstücke der Baugebiete „Im Eicher“, „Im Eicher II“ und „Schloßblick“, zwischen der Straße Eicher Flst.Nr. 282 und dem Feldweg Flst.Nr. 1064.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Bebauungspläne „Im Eicher II“ genehmigt 20.12.1972 und „Schloßblick“ genehmigt 03.07.1992.

2.
Planungsrechtliche
Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes sieht für den Teilbereich südlich der Landesstraße L 273 Wohnbauflächen vor.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Eicher II“ ist für den Planbereich Reines Wohngebiet WR, im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schloßblick“ Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

3.
Bestand

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind mit eingeschossigen Wohngebäuden, Garagen und Nebengebäuden bebaut.

4.
Planung
Ziel der Planänderung

Auf den an die Landesstraße L 273 anschließenden Grundstücken sollen die zulässige Art und das zulässige Maß der Nutzung den veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Bedingt durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Landesstraße können die Lärmrichtwerte für Reines Wohngebiet kaum mehr eingehalten werden. Eine Abstufung der Gebietskategorie erscheint auch zum nördlich an die Landesstraße anschließenden Gewerbegebiet „Obere Hochen“ hin geboten.

	<p>Innerhalb des Planbereiches soll, auch zur Abschirmung der anschließenden Wohngebiete, eine Nachverdichtung angestrebt werden.</p>
Art der Nutzung	<p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Eicher II – 1.Änderung“ wird Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) und (2) festgesetzt.</p>
Bauweise	<p>Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Nordwestlich des Eicherweges sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, südlich des Eicherweges nur Einzelhäuser.</p>
Maß der Nutzung	<p>Um eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung zu ermöglichen, wird das Maß der Nutzung auf 0,4 GRZ und 0,4 GFZ festgesetzt.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse wird ,wie bisher, mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt, die zulässige Traufhöhe auf einheitlich 3,50 m von Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Unterkante Sparren.</p>
Erschließung	<p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über den Ahornweg bzw. die Graf-Wilhelm-Straße.</p>
Versorgung	<p>Das Gebiet wird bereits über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde bzw. des Wasserversorgungsverbandes Jungholzgruppe mit Trinkwasser versorgt.</p> <p>Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.</p> <p>Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.</p> <p>Das Gebiet ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen.</p>
Entsorgung	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt bereits durch Anschluß an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde.</p> <p>Die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers an Ort und Stelle nicht zu.</p> <p>Bei Neubaumaßnahmen muß das Oberflächenwasser auf dem Grundstück in einem Retentionsraum (z.B. begrünte Mulde, Teich oder Zisterne) zurückgehalten und von dort verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal geleitet werden.</p> <p>Für je 100 m² bebaute und befestigte Fläche sind 3 m³ Rückhaltevolumen nachzuweisen.</p> <p>Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Müllabfuhrunternehmen im Auftrag der Gemeinde beseitigt.</p>

5.
Grünordnung

Der Bebauungsplan „Schloßblick“ setzt für die Bereiche am östlichen Ortsrand Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Diese Festsetzung wurde in den Bebauungsplan „Im Eicher II - 1.Änderung“ übernommen und über die Grundstücke Flst.Nr. 300/19 30/17 und 300/7, sowie Flst.Nr. 299/12, 297/9, und 297/11 als Abschirmung und Eingrünung zur Landesstraße L 273 hin fortgeführt. Die Grundstückszufahrten können innerhalb dieser Pflanzgebotsflächen liegen.

Die Pflanzgebote für Bäume an der Graf-Wilhem-Straße wurden beibehalten.

Bei Neubaumaßnahmen und Erweiterungen sind die Festsetzungen zur Bodenversiegelung zu beachten.

Bebauungsplan
„Im Eicher II – 1.Änderung“
Gemeinde Oberstadion
Begründung
28.01.2008

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

Begründung zu den
örtlichen Bauvorschriften
Baugebiet „Im Eicher II –
1.Änderung“
Gemeinde Oberstadion

1.
Bauliche Gestaltung der
Baukörper

Dachform
Dachneigung
Dachaufbauten
Dacheindeckung

Das städtebauliche Erscheinungsbild und der Charakter des weitgehend bebauten Gebietes sollen erhalten bleiben. Aus diesem Grund werden für die örtlichen Bauvorschriften die bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Dachform und Dachneigung übernommen.

Die Vorschriften zu Form und Zahl der Dachaufbauten sind auf die bestehende Dachlandschaft abgestimmt, sollen aber eine sinnvolle Nutzung der Dachgeschosse ermöglichen.

Die Festlegung der zulässigen Dacheindeckungen soll das Einfügen von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in die bestehende Dachlandschaft gewährleisten.

2.
Gestaltung und Nutzung
der unbebauten Flächen
der bebauten
Grundstücke

Geländeveränderungen
Erdaushub

Die Vorschriften zu Geländeveränderungen dienen zum einen dem Nachbarschutz und wurden zum anderen aus gestalterischen Gründen aufgenommen.

Die Regelungen zum Wiedereinbau des Erdaushubes werden aus Gründen des Bodenschutzes getroffen.

Örtliche Bauvorschriften
„Im Eicher II – 1.Änderung“
Gemeinde Oberstadion
Begründung
28.01.2008

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