

Begründung zum
Bebauungsplan
„Schlossgarten“
Gemeinde Oberstadien

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

1.
Lage

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

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Moosbeuren, nordwestlich des Dorfkerns, zwischen der Landesstraße L 273 im Süden und dem Stehenbach im Norden. Im Osten und Südosten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an bebaute Grundstücke, im Süden, Westen und Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.
Naturräumliche
Gegebenheiten

Das Gelände ist nach Norden zum Stehenbach hin leicht geneigt.

Die Geländehöhen liegen zwischen 519,5 m ü.NN an der Einmündung in die Landesstraße L 273 und 516,5 m ü.NN an der nördlichen Grenze.

Die an die bestehende Bebauung angrenzenden südöstlichen Bereiche des Planungsgebietes waren früher bereits bebaut. Auf dem gemeindlichen Grundstück Flst.Nr. 160 stand bis zu seinem Abbruch vor einigen Jahren der historische Zehentstadel.

Auf diesen Flächen finden sich durch Sukzession entstandene Gehölzstrukturen, stark verkrautete Bereiche und Bauschuttalagerungen.

Das Grundstück Flst.Nr. 172 wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Im nordöstlichen Bereich grenzt eine kleinräumige Grünlandfläche an, die noch als Rinderweide genutzt wird.

Nördlich der Grenze des Geltungsbereiches beginnt das Überschwemmungsgebiet des Stehenbaches.

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

3.
Planungsrechtliche
Voraussetzungen
und Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen sieht für den Ortsteil Moosbeuren der Gemeinde Oberstadien neue Wohnbauflächen im südöstlichen Ortsgebiet vor. Diese Flächen können derzeit nicht erschlossen werden.

Die Gemeinde kann deshalb im Ortsteil Moosbeuren keine Wohnbaugrundstücke für einheimische junge Familien anbieten.

Mit dem Erwerb des Flst.Nr. 172 wird, unter Einbeziehung der brachliegenden Grundstücke am nordwestlichen Ortsrand, die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes im Anschluss an den alten Ortskern möglich.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet im südöstlichen Teil gemischte Bauflächen vor, im Nordwesten sind landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen. Die Darstellung wird im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes in Wohnbauflächen geändert.

4.
Planungskonzept
Bebauungsvorschlag

Planungsziel ist es, für dieses ortskernnahe Gebiet eine eigenständige städtebauliche Ordnung mit einer hohen Wohnqualität und einem engen Bezug zur und einer guten Einbindung in die Landschaft zu entwickeln.

Für die Erschließung und Bebauung wurden die beiden nachfolgend dargestellten Varianten erarbeitet, die auch die Möglichkeiten einer späteren Erweiterung des Gebietes berücksichtigen.



Bebauungsvorschlag Variante 1



Bebauungsvorschlag Variante 2

Die frühzeitige Behördenanhörung und die Beratung im Gemeinderat ergaben, dass eine über die nun festgesetzte nördliche Grenze hinausgehende Bebauung aus Gründen des Hochwasser- und Landschaftsschutzes nicht erfolgen soll.

Aus den Beratungsergebnissen wurde der folgende Bebauungsvorschlag als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt.



Bebauungsvorschlag Variante 3

Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Landessstraße L 273 aus, auf der Fläche des bisher landwirtschaftlichen Feldweges Flst.Nr. 174.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die als Wohnstraße ohne seitlichen Gehweg ausgebildet wird. Die Stichstraße endet in einem Wendepunkt um eine mit Bäumen gestaltete öffentliche Grünfläche. Die geplante Wohnstraße wird zum alten Kirchhof im Ortskern hin über einen Fußweg angebunden. Vom Wendepunkt aus führt ein Fußweg zum bestehenden Feldweg in die freie Landschaft.

Art und Maß 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.

Das Maß der Nutzung wird über eine Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über eine max. zulässige Traufhöhe von 5,50 m und eine max. zulässige Firsthöhe von 9,50 m so geregelt, dass für den Bauherrn genügend Gestaltungsfreiheit besteht, sich die neuen Gebäude aber gegenüber der bestehenden Bebauung des Ortskerns deutlich unterordnen.

Bebauung

Für das Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind so zur Erschließungsstraße orientiert, dass sowohl zum alten Ortskern im Osten hin eine deutlich Zäsur entsteht, als auch zur freien Landschaft im Westen hin eine ausreichende Eingrünung möglich ist.

Aus diesem Grund sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Plan gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
Die Größe der zulässigen Nebenanlagen wird außerhalb der überbaubaren Flächen auf einen Umbauten Raum von max. 20 m³ begrenzt.
Um die Gestaltungsfreiheit, auch in Bezug auf die Nutzung der Sonnenenergie nicht einzuschränken werden keine Festlegungen zur die Stellung der Gebäude getroffen.

Grünordnung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bachaue und das Überschwemmungsgebiet des Stehenbaches. Aus diesem Grund wird auf die gesamte Länge der nördlichen Grenze von Flst.Nr. 172 eine etwa 16 m breite Grundstücksfläche als private Grundfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zugelassen. Für diese Flächen werden durch Pflanzgebote Festsetzungen getroffen, die eine gute Eingrünung des Baugebietes mit standortgerechten und für die nahe Bauchaue landschaftstypischen Gehölzen sicherstellen.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an eine kleinräumige Grünlandfläche mit Rinderweidehaltung an. Als Abschirmung zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird entlang der östlichen Grenze ein 5 m breiter Grundstücksstreifen als private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Sträucher in Form einer freiwachsenden Hecke festgesetzt.

Zur Eingrünung des Baugebietes nach Süden und Westen zur freien Landschaft hin ist die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen durch Pflanzgebote festgesetzt.

Entlang der Erschließungsstraße und wegebegleitend entlang des Fußweges zum Kirchhof ist eine einheitliche Bepflanzung mit Straßenbäumen vorgesehen.

Der Ausgleich nach § 1a BauGB ist auf der Grundlage des Umweltberichts in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

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

5. 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.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

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

Entsorgung

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde.
Aufgrund der Höhenlage des Abwasserkanals und aus Gründen des Hochwasserschutzes wird das Niveau der Erschließungsstraßen um ca. 0,50 m über dem bestehenden Gelände liegen. Die Baugrundstücke sind unter Verwendung des anfallenden Erdaushubes auf das jeweils angrenzende Straßenniveau aufzufüllen.
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 und den Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal gesammelt zu einer Retentionsfläche im Norden außerhalb des Geltungsbereiches geführt. Dort wird das Oberflächenwasser zurückgehalten und verzögert dem Stehenbach als Vorfluter zugeleitet.
Das erforderliche Abwasserkonzept mit Wasserrechtsgesuch wird im Zuge der Erschließungsplanung durch das Ing. Büro Schranz ausgearbeitet.

Abfall

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

<hr/>		
6. Flächenbilanz	Bruttobauland innerhalb des Geltungsbereiches	11.915 m2 100,0 %
	Verkehrsflächen	
	Erschließungsstraße mit Wendeplatz und Wegebegleitgrün	1.305 m2
	Fußwege mit Wegebegleitgrün	175 m2
		1.480 m2 12,4 %
	Grünflächen	
	Private Grünflächen Ortsrandeingrünung	2.210 m2 18,6 %
	Nettobauland	8.225 m2 69,0 %
Wohneinheiten	13 Wohnbaugrundstücke mit rechnerisch je 1,5 Wohneinheiten	ca. 20 WE
	Einwohner (Faktor 2,4)	ca. 48 E

Bebauungsplan
„Schlossgarten“
Gemeinde Oberstadion
Begründung
den 23.03.2009

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

Begründung zu den
örtlichen Bauvorschriften
Baugebiet „Schlossgarten“
Ortsteil Moosbeuren
Gemeinde Oberstadion

1.
Bauliche Gestaltung der
Baukörper

Dachform
Dachneigung

Aus städtebaulichen Gründen werden für dieses in direkter Nachbarschaft zum alten Ortskern und am Ortsrand liegende Baugebiet für die Hauptbaukörper nur Satteldächer 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, von landwirtschaftlichen Gebäuden geprägte Erscheinungsbild am Rande des Ortskerns 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 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 Stehenbach getroffen.

2.

Gestaltung und Nutzung
der unbebauten Flächen
der bebauten
Grundstücke

Geländeänderungen

Die Vorschrift über die Pflicht zum Auffüllen des Geländes auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße wird aus Gründen der abwassertechnischen Erschließung des Baugebietes und zum Hochwasserschutz getroffen. Die Zulässigkeit von sonstigen 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 und aus Gründen des Nachbarschutzes.

Örtliche Bauvorschriften
Baugebiet „Schlossgarten“
Gemeinde Oberstadion
Begründung
den 23.03.2009

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