

Begründung
zur Ergänzungssatzung
(gem. § 34(4)3 BauGB)
und
zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Am Dosenbach“
Gemeinde Oberstadion

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

1.
Lage

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

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Moosbeuren. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flst.Nr. 392 südlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung an der Biberacher Straße.

2.
Naturräumliche
Gegebenheiten

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der im Geltungsbereich liegende gemeindliche Feldweg Flst.Nr. 143 ist nicht befestigt.

Das Gebiet weist mit Ausnahme eines schmalen Gras- und Krautsaumes entlang des ausgebauten Weges Flst.Nr. 385 keinen Bewuchs auf.

Das Gelände ist nach Südosten, zur Bachau des Dosenbaches hin, flach geneigt. Der Höhenunterschied beträgt von Nordwesten nach Südosten ca. 1,5 m.

3.
Planungsrechtliche
Voraussetzungen
und
Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Munderkingen sieht für den an die Biberacher Straße angrenzenden bebauten Bereich gemischte Bauflächen vor. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt außerhalb der ausgewiesenen gemischten Bauflächen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll im Anschluss an die bestehende Bebauung an der Biberacher Straße eine kleinräumige Erweiterung des Siedlungsgebietes geschaffen werden, um einheimischen jungen Familien die Errichtung eines Eigenheimes im Ortsteil Moosbeuren zu ermöglichen.

4.

Erschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt an den bestehenden befestigten Feldweg Flst.Nr. 385, der auch die beiden bestehenden Wohngebäude Biberacher Straße Hs.Nr. 4 und 6 erschließt an. Der Planbereich wird von diesem Weg aus erschlossen.

Versorgung

Das Baugrundstück wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde bzw. des Wasserversorgungsverbandes Jungholzgruppe mit Trinkwasser versorgt.
Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.
Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.
Das Baugrundstück erhält Anschluss an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom.

Entsorgung

Niederschlagswasser

Die Untergrundverhältnisse in diesem Plangebiet in Moosbeuren lassen eine Versickerung des anfallenden Oberflächen- und Dachwassers nicht zu.

Die Ableitung des Regenwassers in den ca. 65 m entfernten Dosenbach bzw. den bestehenden Eisweiher Flst.Nr. 140 erfordert eine Unterquerung der Erschließungsstraße und eine Leitungsführung über fremden Grund. Dies führt in Anbetracht des geringen Umfangs der Siedlungserweiterung mit max. 2 Wohngebäuden zu hohen Erschließungskosten.

Nach Beratung und Rücksprache mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz wird in der Ergänzungssatzung festgesetzt, dass das Oberflächen- und Dachwasser auf dem Grundstück in einem Retentionsraum (Teich, begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten muss und von dort verzögert, mit 1 l/s in den gemeindlichen Mischwasserkanal im Weg Flst.Nr. 385 eingeleitet werden darf. Für je 100 m² angeschlossene Fläche sind dabei mind. 3 m³ Rückhaltevolumen nachzuweisen.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal, der von der Biberacher Straße aus bereits bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 144 führt und damit an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Oberstadion.

Abfall

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

5.

Festsetzungen nach
§ 9(1) BauGB

§ 9(1)1

Maß der baulichen
Nutzung

Damit sich die geplanten Gebäude am Ortsrand in das Ortsbild mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden einfügen, werden für die Bebauung zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze und eine maximal zulässige Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt.

§ 9(1)20 und 25a+b

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die in die Ergänzungssatzung einbezogenen Bereiche des Grundstückes Flst.Nr. 392 werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Von der geplanten Bebauung sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Befestigung, Versiegelung und Untergrundverdichtung), Luft (Heizungsabgase) und Landschaftsbild (Ortsrandbebauung) zu erwarten.

Um die schädlichen Auswirkungen zu verringern und auszugleichen werden Festsetzungen nach § 9 (1) 20 und 25 a BauGB für Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung, zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft getroffen:

Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Schutzfläche sind bauliche Anlagen, Bodenbefestigungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

Innerhalb dieser Fläche sind acht hochstämmige Obstbäume in heimischen Sorten in Form einer Streuobstwiese zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der gewachsene Boden ist soweit als möglich zu erhalten. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Stellplätze und für die übrigen befestigten Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Bodenversiegelungen und -Verdichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.

7.

Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung	1.400 m ²	100 %
Gemeindlicher Feldweg Flst. Nr. 143	200 m ²	14,3 %
Schutzflächen	363 m ²	25,9 %
Bauflächen	837 m ²	59,8 %

8.

Begründung zu den
Örtlichen Bauvorschriften
„Am Dosenbach“
Gemeinde Oberstadion

Bauliche Gestaltung der
Baukörper

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen, um die geplanten Gebäude in die bestehende dörfliche Struktur und Dachlandschaft einzubinden und die Störung des Landschaftsbildes am Ortsrand zu minimieren, werden örtliche Bauvorschriften für die Dachform, die Dachneigung und die Zulässigkeit von Dachaufbauten erlassen.

Als Dachformen sind für Hauptgebäude und Garagen Satteldach oder Walmdach zulässig, für untergeordnete Anbauten auch Pult- oder Flachdach. Die Dachneigung kann 18°-42° betragen. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mehr als 32° zugelassen.

Gemeinde Oberstadion
Ergänzungssatzung
gem. § 34(4)3 BauGB
und
Örtliche Bauvorschriften
„Am Dosenbach“

Begründung
11.01.2012

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