

Gemeinde Oberstadion



Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“

Begründungen

Bebauungsplan
„Schlossgarten -Änderung
und Erweiterung“

Begründung

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

1.
Lage

Die Gemeinde Oberstadion liegt am südwestlichen Rand des Alb-Donau-Kreises. Sie ist gehört dem Gemeindeverwaltungsverband Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen an.

Das Wohngebiet „Schlossgarten“ liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Moosbeuren, östlich angrenzend an den alten Dorfkern mit der Marienkapelle und dem alten Rat- und Schulhaus.

Der von der Änderung betroffene Teilbereich umfasst das neu gebildete Grundstück Flst.Nr. 155. Es grenzt im Norden an die bebauten Bereiche des Wohngebietes „Schlossgarten“, im Osten an die bestehende Bebauung auf den Grundstücken Flst.Nr. 154 und 155/1 und im Süden an die Landesstraße L 273. Westlich der Erschließungsstraße Im Schlösle schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

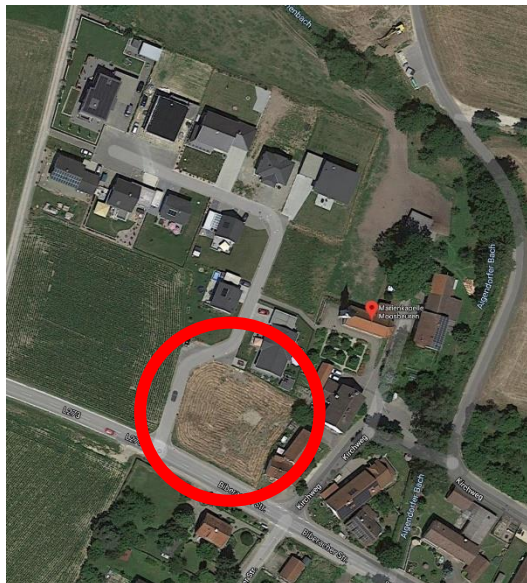


Abb. 1 Luftbild mit Kennzeichnung Plangebiet

2.
Bestand

Der Planbereich ist unbebaut und derzeit brachliegend. Die Fläche trägt keinen nennenswerten Bewuchs.

Das Gelände ist nach Norden zum Bachlauf des Stehenbaches hin leicht geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen 519,5 m üNN an der Biberacher Straße und 518,8 m üNN an der nördlichen Grenze zu Flst.Nr.176/3.

3.

Anlass der Planung

Die westliche Teilfläche des neu gebildeten Grundstücks Flst.Nr. 155 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schlossgarten“ (vormals Flst.Nr. 157 und 159). Das Grundstück Flst.Nr. 159 diente lediglich als Zufahrt zu einem Garagen- und Nebengebäude. Das Grundstück Flst.Nr. 157 war, vor allem wegen des schmalen, langen Grundstückszuschnittes, über längere Zeit nicht vermarktbar.

Die östliche Teilfläche liegt innerhalb der bebauten Bereiche des Ortskerns Moosbeuren und wies bisher eine sehr kleinteilige Grundstücksstruktur auf. Die Grundstücke waren entlang der Biberacher Straße mit älteren, zweigeschossigen Wohngebäuden in geschlossener Bauweise bebaut, die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit Garagen und Nebengebäuden.

Die Gemeinde Oberstadion konnte einen Teil dieser Grundstücke erwerben und den gesamten Bereich neu ordnen.

In der Gemeinde Oberstadion besteht ein steigender Bedarf an kleineren Wohnungen für junge Paare und für ältere Personen.

Das neu gebildete Grundstück Flst.Nr. 155 bietet sich von der Größe, der Lage und der Erschließungsmöglichkeit für eine Bebauung mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus an.

Die Gemeinde konnte einen Investor gewinnen, der dort ein Wohngebäude, mit barrierefreien Wohnungen in mindestens einem Geschoss verwirklichen will.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Schlossgarten“ im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 155 geändert und erweitert.

Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ geführt. Er ersetzt innerhalb seiner Grenzen den Bebauungsplan „Schlossgarten“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ umfasst das Grundstück Flst.Nr. 155 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.528 m².

4.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schlossgarten“ dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung in einem bebauten Gebiet.

Der Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ wird im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt.

Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 20.000 m².

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von einer Umweltprüfung und dem Auflegen eines Umweltberichtes wird daher abgesehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen weist für den westlichen Teilbereich des Plangebietes Wohnbauflächen, für den östlichen Teilbereich gemischte Bauflächen aus.

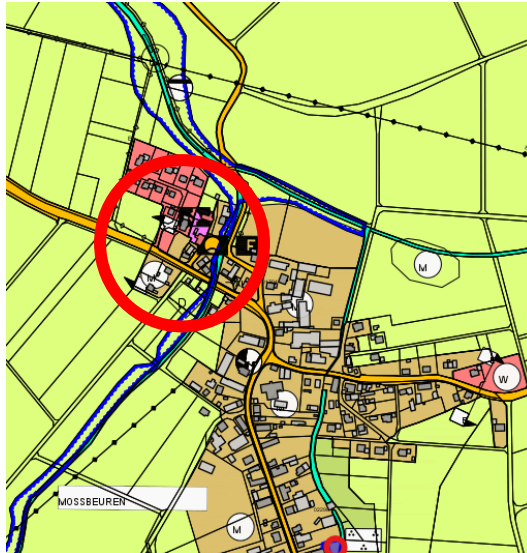


Abb. 2 Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

5.
Hochwasserrisiko
und Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ_{100} oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem} . Die Anschlaglinien der Überflutungsflächen des Stehenbaches sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.



Abb. 3 LUBW
Hochwassergefahrenkarte Überflutungsflächen Stehenbach

Für das Baugebiet „Schlossgarten“ wurde im Jahr 2008 durch das Ing. Büro R. Buchholz + Partner GmbH, Heiligenberg, ein Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten erstellt. Dabei wurde in fast allen Schürfen Grundwasser in einer Tiefe zwischen 2,8 m und 3,7 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Da im Allgemeinen mit einem Grundwasserschwankungsbereich von 1 m gerechnet werden muss, ist für erdberührte Wände und Bodenplatten im Grundwasserbereich eine Abdichtung nach DIN 18195 Teil 6 gegen von außen drückendes Wasser vorzusehen.

6.
Umweltbelange
Artenschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.
Es liegt nicht in oder in der Nähe von Europäischen Vogelschutzgebieten oder Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete).
Im Plangebiet befinden sich keine Biotope gem. § 32 BNatSchG.
Teilflächen des Plangebietes wurden vor kurzem durch Abbruch von Gebäuden neu geordnet. Die Flächen tragen bis auf einen sehr schmalen Feldrain entlang der Landesstraße L 273 keinen Bewuchs. Auf den Flächen befinden sich keine Gehölze.
Die Flächen im Plangebiet bieten keine Habitatstrukturen für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien.
Durch das geplante Vorhaben werden weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatSchG ausgelöst.

7.
Plankonzept und
Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Neuordnung der ortskernnahen Fläche erreicht und die Errichtung eines Wohngebäudes mit kleineren Wohneinheiten ermöglicht werden.

Verkehrerschließung

Der Planbereich wird von Westen über die bestehende Straße Im Schlössle erschlossen. Im Osten ist eine Anbindung an den Kirchweg möglich.

Eine Zufahrt von der Biberacher Straße, Landesstraße L 273, ist nicht vorgesehen.
Die eingetragenen Sichtfelder an der Einmündung der Straße Im Schlössle in die Landesstraße 273 sind von Bebauung und Sichthindernissen in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m auf Dauer freizuhalten.

Art und Maß der Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schlossgarten“ ist die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung wird für den Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ beibehalten.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der Nutzung wird durch eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 GRZ bestimmt.

Mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung im Baugebiet „Schlossgarten“ und auf die Umgebungsbebauung im Ortskern wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt.

Um auch zeitgemäße Bau- und Wohnformen (z.B. Penthouse-Wohnungen) zu ermöglichen, ist darüber hinaus ein oberstes Geschoss zulässig.

Das oberste Geschoss darf kein Vollgeschoss gem. § 2(6) LBO sein und muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens an zwei Gebäudeseiten um mindestens 1,25 m zurückgesetzt werden (siehe Schemaschnitte in der Anlage zur Begründung).

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über max. zulässige Trauf- und Firshöhen so geregelt, dass sich die Gebäude in die umgebende Bestandsbebauung einfügen.

Die max. zulässige Traufhöhe bei zwei Vollgeschossen beträgt 6,50 m, für das oberste Geschoss 9,25 m, jeweils gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung.

Die max. zulässige Firsthöhe wird mit 10,25 m festgesetzt, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung am First.

Bebauung

Für das Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Dabei nimmt die südliche Baugrenze zur Biberacher Straße hin den durch das bestehende Gebäude Hs. Nr. 11 vorgegebenen Abstand auf.

Die nördliche Baugrenze wird mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung auf Flst.Nr. 176/13 auf die Höhe der Anbindung des Kirchweges zurückgenommen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur auf den nördlich und westlich an die überbaubaren Flächen anschließenden, gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen.

Die festgesetzte Stellung der Hauptgebäude folgt, wie die der vormaligen Bebauung, dem Straßenverlauf der Biberacher Straße. Um den Bauherren Gestaltungsfreiheit zu gewähren ist eine Abweichung von der festgesetzten Stellung der Gebäude zum bis zu 10° zulässig.

Um überhohe Wandansichten gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken zu vermeiden, muss bei Gebäuden mit Pultdächern die Firstseite des Pultdaches zur südlichen Grundstücksgrenze (Biberacher Straße) hin ausgerichtet sein.

Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

In die planungsrechtlichen Festsetzungen werden Vorgaben für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

Zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung der Gebäude am Ortsrand werden Pflanzgebote für drei hochstämmige Laubbäume festgesetzt.

Der Standort der Bäume darf, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit zu gewähren, vom eingetragenen Standort um bis zu 5 m abweichen.

Wegen der schädlichen ökologischen und kleinklimatischen Auswirkungen von sog. „Schottergärten“ wird eine Festsetzung aufgenommen, dass nicht bebaute und nicht befestigte Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind und dass flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen nicht zulässig sind.

Zum Insektenschutz im Umkreis der Fließgewässer Dosenbach, Weiherbach und Stehenbach werden Festsetzungen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung der Gebäude und der Freiflächen, sowie zur zulässigen Lichtreflexion von Photovoltaikanlagen getroffen.

Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Bodenbefestigung aufgenommen. Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur mit wasser-durchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.

Zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers werden Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung aufgenommen, die unter Nr. 8 näher erläutert sind.

8.
Ver- und Entsorgung
Versorgung

Das Plangebiet ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung des Wasserversorgungsverbandes Jungholzgruppe mit Trinkwasser versorgt.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH.

Das Plangebiet wird über das Telekommunikationsliniennetz der Deutschen Telekom versorgt.

Eine Versorgung mit Erdgas über das Leitungsnetz der Netze Süd-West GmbH wird geprüft.

Entsorgung
Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal in der Biberacher Straße.

Niederschlagswasser

Die Untergrundverhältnisse lassen eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle nicht zu. Im Ingenieurgeologischen Gutachten für das Baugebiet Schlossgarten aus dem Jahr 2008 wird ein Näherungswert für die Durchlässigkeit der anstehenden Böden von $k_f = 10^{-7}$ angegeben.

Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss in den bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanal in der Straße Im Schlösle eingeleitet werden, der zur bestehenden gemeindlichen Retentionsmulde nördlich des Baugebietes „Schlossgarten“ führt. Das Niederschlagswasser wird dort zurückgehalten und verzögert in den Stehenbach als Vorfluter eingeleitet.

Das Rückhaltevolumen der bestehenden Retentionsmulde wird durch das Ing. Büro Schranz & Co, Bad Saulgau, im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft. Fall erforderlich wird die Retentionsmulde in der Größe angepasst.

Abfall

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

9.
Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Mittelalterliche Burg und frühneuzeitliches Schloss Moosbeuren“.

Im Bereich des abgegangenen Schlosses und des dazugehörenden, ehemals von einer Mauer mit zwei Rundtürmchen an der Südwest- und der Nordwestecke eingefassten Gartens sind archäologische Funde und Befunde zu erwarten. Diese können in das hohe Mittelalter zurückreichen und Aufschluss geben über die Anfänge und die weitere Baugeschichte des kleinen Adelssitzes.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Der Umgriff des archäologischen Denkmals ist im Planteil nachrichtlich dargestellt.

Da an der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht, muss das Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig vor Beginn des Oberbodenabtrages benachrichtigt werden.

Der Humus- bzw. Oberbodenabtrag muss in Anwesenheit eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden.

Gemeinde Oberstadion
Bebauungsplan
„Schlossgarten – Änderung
und Erweiterung“

Begründung

24.06.2020

Gefertigt:

Kasten
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Begründung

1. Bauliche Gestaltung der Baukörper

Dachform	<p>Aus städtebaulichen Gründen werden für diesen in direkter Nachbarschaft zum alten Ortskern und am Ortsrand gelegenen Bereich für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Pultdächern zugelassen.</p> <p>Die Gestaltungsfreiheit für die Bauherren wird durch die Zulässigkeit Flachdächern für untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassenüberdachungen) und Anbauten erweitert.</p> <p>Für Garagen und überdeckte Stellplätze sind aus Gründen des Nachbarschutzes nur Flachdächer zugelassen.</p>
Dachneigung	<p>Für Sattel- und Walmdächer sind Dachneigungen von 8° bis 38° zugelassen.</p> <p>Für Pultdächer wird die zulässige Dachneigung aus gestalterischen Gründen auf 6° bis 18° begrenzt.</p>
Dachaufbauten	<p>Die Vorgaben für Dachaufbauten nehmen Bezug auf Gebäudelängen und Dachneigung, um die entstehende Dachlandschaft in das vorgefundene Erscheinungsbild am Rand des Ortskerns einzupassen.</p>
Dacheindeckung	<p>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.</p> <p>Die Einschränkungen in Bezug auf die sonstigen zur Dacheindeckung zulässigen Materialien erfolgen auch aus Gründen des Gewässerschutzes. Sie werden wegen der vorgesehenen Art der Regenwasser-ableitung über die bestehende Retentionsmulde und die Einleitung in den Stehenbach getroffen.</p> <p>Die Begrünung von Flachdächern ist aus gestalterischen Gründen und zur Verlangsamung des Regenwasserabflusses erwünscht.</p>

2.

Gestaltung und Nutzung
der unbebauten Flächen
der bebauten Grundstücke

Geländeveränderungen

Das Gelände wurde im Zuge der Grundstücksneuordnung und Baureifmachung auf die Höhe der Erschließungsstraße im Schlössle eingeebnet.

Die Zulässigkeit von weiteren Geländeveränderungen wird aus gestalterischen und aus Gründen des Nachbarschutzes auf max. 80 cm Höhe beschränkt.

Einfriedungen

Die Regelungen bezüglich der zulässigen Einfriedungen erfolgen, angepasst an das Baugebiet „Schlossgarten“, aus gestalterischen Gründen, zum Schutz des Landschaftsbildes und aus Gründen des Nachbarschutzes.

Die zulässige Höhe der Einfriedungen von 1,50 m ermöglicht den Schutz der privaten Garten- und Freibereiche.

3.

Anzahl der Stellplätze
je Wohneinheit

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße im Schlössle, der einzigen Zufahrt zum Baugebiet „Schlossgarten“.

Die Erschließungsstraße ist aus Gründen der Verkehrsberuhigung mit Fahrbahnversätzen, auf 5,5 m Breite und ohne seitlichen Gehweg ausgebaut.

Ein dauerhaftes Abstellen von Fahrzeugen auf der Wohnstraße führt zu erheblichen Behinderungen für Anwohner, Anlieferfahrzeuge und Fußgänger und ist deshalb nicht erwünscht.

Um entsprechenden Problemen vorzubeugen, wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis unter 50 m² 1 Stellplatz, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 50 m² bis 80 m² 1,5 Stellplätze und je Wohneinheit mit mehr als 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen sind.

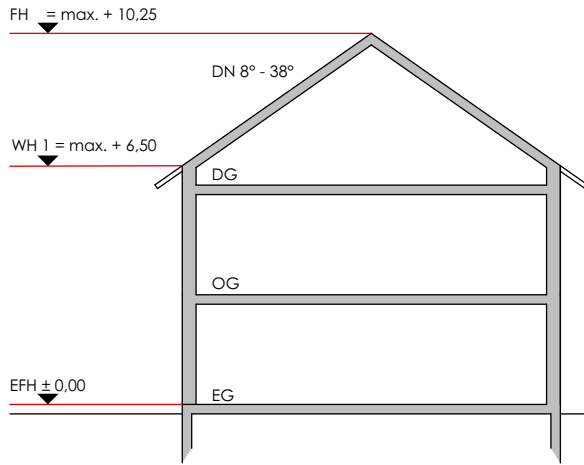
Gemeinde Oberstadion
Örtliche Bauvorschriften
„Schlossgarten – Änderung
und Erweiterung“

Begründung

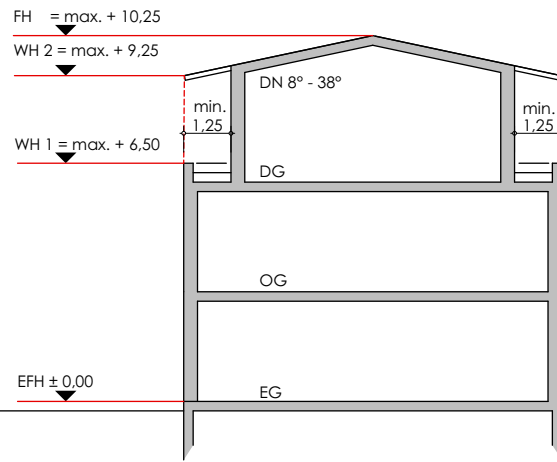
24.06.2020

Gefertigt:

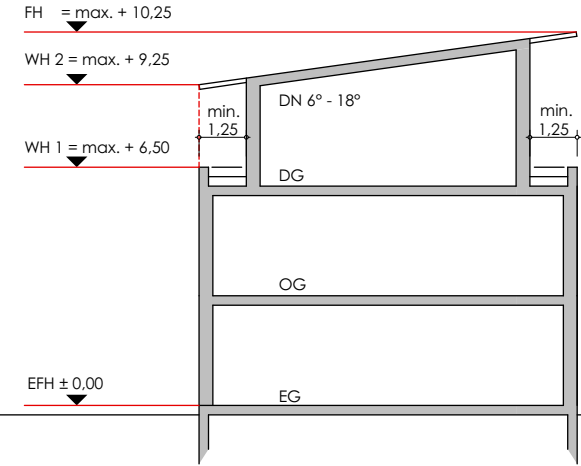
Kasten
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf



II Vollgeschosse + Dachgeschoss kein Vollgeschoss
Satteldach, Walmdach



II Vollgeschosse + zurückgesetztes Dachgeschoss kein Vollgeschoss
Satteldach, Walmdach



II Vollgeschosse + zurückgesetztes Dachgeschoss kein Vollgeschoss
Pultdach

Gemeinde Oberstadion
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Schlossgarten - Änderung und Erweiterung"

Anlage zur Begründung 24.06.2020
Schemaschnitte zur Erläuterung M 1 : 200
Vollgeschosse
zurückgesetzte Geschosse
Gebäudehöhen
Dachform - Dachneigung

Kasten Architekten
Stadtplaner Aulendorf