

GEMEINDE OBERSTADION
BEBAUUNGSPLAN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„SCHLOSSGARTEN“

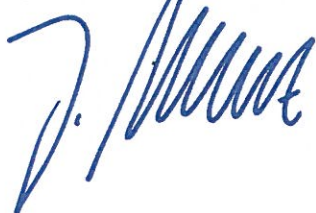
zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 23.03.09

Genehmigt

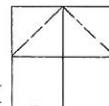
Ehingen, den 08. Juni 2010

Landratsamt Alb-Donau-Kreis

- Aussenstelle Ehingen -



23.03.09



NORD

GEMEINDE OBERSTADION

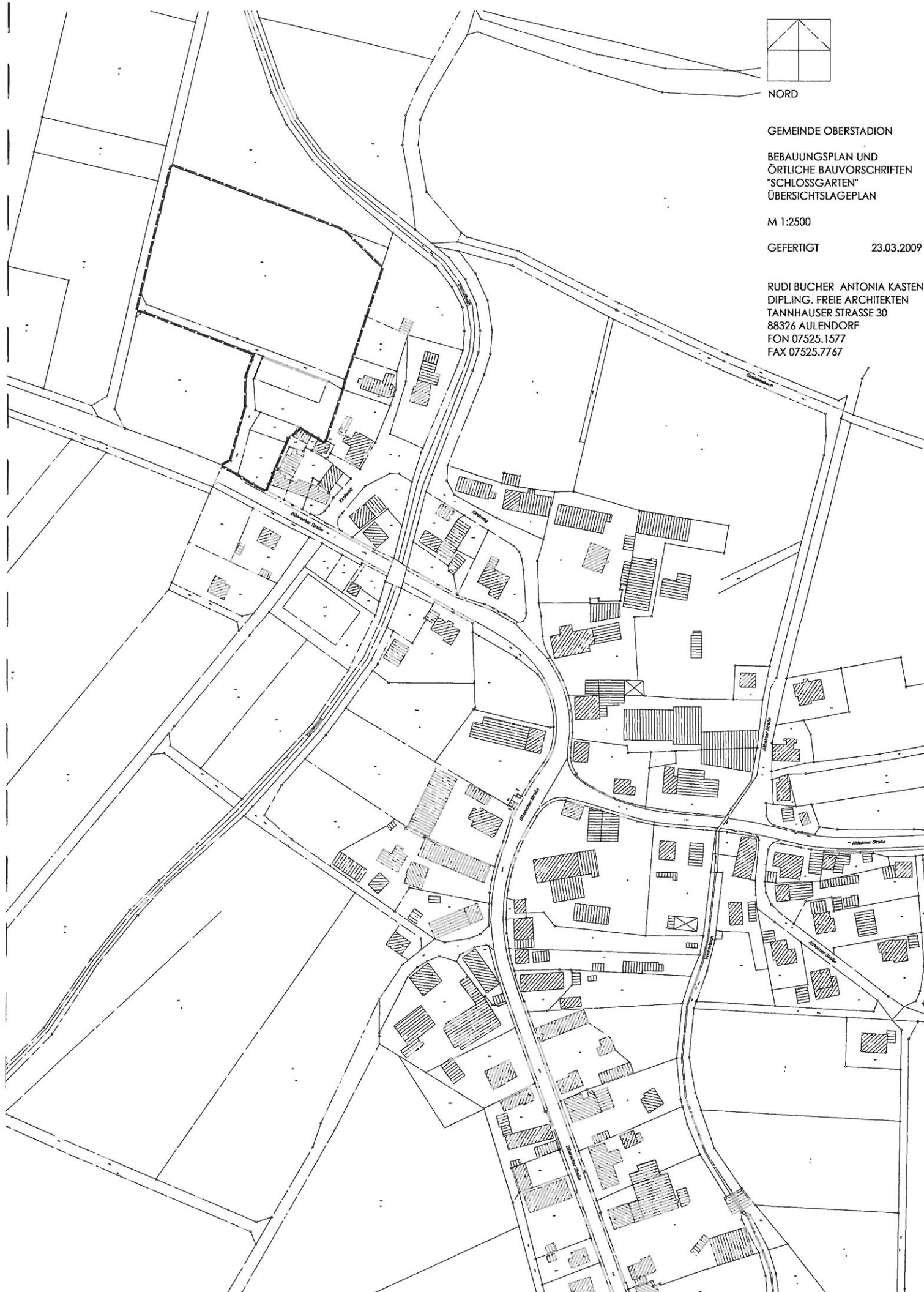
BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"SCHLOSSGARTEN"
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:2500

GEFERTIGT

23.03.2009

RUDI BUCHER ANTONIA KASTEN
DIPL.ING. FREIE ARCHITEKTEN
TANNHAUSER STRASSE 30
88326 AULENDORF
FON 07525.1577
FAX 07525.7767

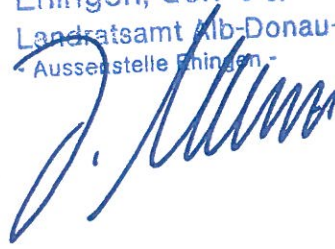


Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan „Schlossgarten“
und
Örtliche Bauvorschriften „Schlossgarten“
der Gemeinde Oberstadion

Genehmigt

Ehingen, den 08. Juni 2010

Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Ausseestelle Ehingen



1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (Gbl. S. 252).
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (Gbl. S. 343).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1(6) BauNVO § 4 BauNVO
	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) und (2) BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 21 a BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl GRZ	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil).
2.2.2	Geschossflächenzahl GFZ	Größe der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.3	Gebäudehöhen	
	TH max. 5,50 m	Maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil)
		Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren.
	FH max. 9,50 m	Maximal zulässige Firsthöhe (siehe zeichnerischer Teil)
		Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Unterkante Sparren am First.
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. §§ 22 - 23 BauNVO §12 und § 14 (1) und (2) BauNVO
2.3.1	o	Offene Bauweise (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenze	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Garagen und Stellplätze	Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. (siehe zeichnerischer Teil).

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur entlang der Erschließungsstraße in einer Stellplatztiefe von max. 5,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Straße.

2.3.4 Nebenanlagen

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Kleintierställen innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, außerhalb davon nur bis zu einer Größe von max. 20 m³ umbauten Raumes.

2.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 und § 9 (6) BauGB

Sichtfelder

Die Sichtfelder an der Ausfahrt zur Landesstraße L 273 sind von jeglicher Bebauung und ab einer Höhe von 0,80 m ab Oberkante Gelände, von Sichthindernissen aller Art freizuhalten. (siehe zeichnerischer Teil)

2.5 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Erschließungsstraße
(siehe zeichnerischer Teil)

F

Fußweg
(siehe zeichnerischer Teil)

2.6 Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB

2.6.1

Öffentliche Grünfläche
Wegebegleitgrün
(siehe zeichnerischer Teil)

2.6.2

Private Grünfläche
Abschirmung und Ortsrandeingrünung
(siehe zeichnerischer Teil)

2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

§ 1a (3) BauGB
§ 9 (1) 20 und 25 a BauGB

2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Maßnahmen, Einfriedungen, Bodenverdichtungen, Befestigungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zugelassen. (siehe zeichnerischer Teil)
Die Flächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen - mindestens 1 Baum pro 100 m² Grundstücksfläche - und Sträuchern entsprechend Pflanzgebot 1 zu bepflanzen.

2.7.2	Pflanzgebote	Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit Gehölzen gleicher Art und gleichen Habitus zu ersetzen.
	Pflanzgebot 1	Für Bäume und Sträucher auf den festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung (siehe zeichnerischer Teil) Arten gemäß Pflanzliste 1
	Pflanzgebot 2	Für Bäume auf öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße (siehe zeichnerischer Teil) Acer campestre Feldahorn Hochstamm
	Pflanzgebot 3	Für Bäume entlang des Feldweges Flst.Nr. 176 und der Grenze zu Flst.Nr. 175 (siehe zeichnerischer Teil) Hochstämmige Obstbäume in Sorten gemäß Pflanzliste 3.
2.7.3	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern	Innerhalb dieser Flächen ist zur Abschirmung gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine geschlossene Bepflanzung aus heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste 1 in Form einer freiwachsenden Hecke anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
2.7.4	Bodenversiegelungen	Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind für befestigte Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen (z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.). Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Hauszugänge u.ä.) ist so weit als möglich zu verzichten.
2.7.5	Erdaushub	Der Erdaushub muss, sofern nicht Rechtsvorschriften entgegenstehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossgarten“ wieder eingebaut werden.
2.7.6	Regenwasserbewirtschaftung	Nicht belastetes Oberflächenwasser und Dachwasser aus den Baugrundstücken muss über die öffentliche Regenwasserleitung in die öffentliche Retentionsfläche eingeleitet werden. Regenwasserzisternen sind zulässig, deren Überlauf muss an die öffentliche Regenwasserleitung angeschlossen werden.

2.8 Höhenlage der
baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (EFH)
darf max. 0,50 m über der Höhe des jeweils
angrenzenden Straßenabschnittes liegen,
die Garageneinfahrtshöhe max. 0,30 m.

2.9 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze
des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes „Schlossgarten“
(siehe zeichnerischer Teil)

Genehmigt

Ehingen, den 08. Juni 2010

Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Aussenstelle Ehingen -



- | | | | |
|-------|--|--------------------------|--|
| 3. | Örtliche Bauvorschriften | § 74 LBO | |
| <hr/> | | | |
| 3.1 | Bauliche Gestaltung der Baukörper | § 74 (1) 1 LBO | |
| 3.1.1 | Dachform | | |
| | SD | | Für die Hauptgebäude wird als Dachform Satteldach festgesetzt.
(siehe zeichnerischer Teil) |
| | | | Für Garagen und untergeordnete Anbauten und Bauteile sind auch Flach- oder Pultdächer zugelassen. |
| 3.1.2 | Dachneigung | | |
| | DN 25° - 45° | | Zulässige Dachneigung für Satteldächer auf Haupt- und Nebengebäuden
(siehe zeichnerischer Teil) |
| | | | Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung haben. |
| 3.1.3 | Dachaufbauten | | Dachaufbauten sind als stehende Gauben und ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 40° auch als Schleppgauben zugelassen.
Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen. |
| 3.1.4 | Dacheindeckung | | Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit roten, braunen oder grauen Dachziegeln oder Betondachsteinen zu decken. |
| | | | Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Vordächer und ähnliches sind als Dacheindeckung auch andere Materialien zulässig.
Unbeschichtetes Kupfer, Titan-Zink oder Blei darf, außer bei Dachaufbauten, für die Dacheindeckung nicht verwendet werden. |
| | | | Flachdächer von freistehenden Garagen sind zu begrünen. |
| <hr/> | | | |
| 3.2 | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke | § 74 (1) 3 und (3) 1 LBO | |
| 3.2.1 | Gelände-
veränderungen | | Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung des Erdaushubes auf die Höhe der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen. |

Weitere Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis zu 0,80 m Höhe als Anböschung oder Abtrag zulässig.

3.2.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zulässig:

Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis max. 1,50 m Höhe,
in Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe,
Holzzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe.

Massive Grundstückseinfriedungen (Mauern) und Sockelmauern sind nicht zulässig.

4.	Nachrichtliche Übernahmen	Flächen für die Wasserwirtschaft Überschwemmungsgebiet Stehenbach (siehe zeichnerischer Teil)
5.	Hinweise	
5.1	Denkmalschutz	Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) ist dem Landesdenkmalamt zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.
5.2	Außenbeleuchtung	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung der Wege, Freiflächen und Gebäude nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.
5.3	Altlasten	Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.
5.4	Landwirtschaft	Bei Wohngebieten in dörflichen Randbereichen ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen. Die sich daraus ergebenden Geruchsbelästigungen sind hinzunehmen.
5.5	Erdaushub	Der Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.

6. Anhang

6.1 Pflanzliste 1

Bäume und Sträucher
auf festgesetzten privaten Grünflächen

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn (an Überschwemmungsgebiet angrenzender Bereich)
Alnus glutinosa	Schwarzerle (Überschwemmungsbereich)
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (feuchte Standorte)
Rhamnus cartharticus	Faulbaum (trockene Standorte)
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

6.2 Pflanzliste 2

Bäume auf festgesetzten öffentlichen Grünflächen
entlang der Erschließungsstrassen

Acer campestre	Feldahorn
Hochstamm	Hochstamm

6.3 Pflanzliste 3

Bäume entlang der Feldwege
Flst.Nr. 176 und der Grenze zu Flst.Nr. 175

Hochstämmige Obstbäume in lokalen Sorten wie

Apfel	Jakob Fischer Goldrenette Freiherr von Berlepsch Gravensteiner
Birne	Alexander Lukas Williams Christ

Bebauungsplan
"Schlossgarten"
und Örtliche
Bauvorschriften
„Schlossgarten“

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

der Gemeinde
Oberstadion

zeichnerischer und
textlicher Teil

gefertigt Aulendorf, den
23.03.2009

-
6. Verfahrenshinweise
-
- 6.1 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO

am *15.10.2007*
-
- 6.2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2(1)2 BauGB

am *07.03.2008*
-
- 6.3 Frühzeitige Beteiligung

der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB




am/ *07.03.2008*
vom *17.03.2008* bis *17.04.2008*

der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung mit den
Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

am/ *27.02.2008*
vom *27.02.2008* bis *04.04.2008*
-
- 6.4 Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken,
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den
Gemeinderat

am *23.03.2009*
-
- 6.5 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. §3(2) BauGB

am *15.05.2009*

-
- 6.6 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
des Bebauungsplanentwurfs vom *23. 03. 09*
mit Begründung vom *23. 03. 09*
der Örtlichen Bauvorschriften vom *23. 03. 09*
mit Begründung vom *23. 03. 09*
vom *15. 05. 09* bis *23. 06. 09*
-
- 6.7 Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung
berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB
vom *13. 03. 09* bis *05. 06. 2009*
-
- 6.8 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem.
§ 3 (2) 4 BauGB und
Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB
i.V.m. § 74 (7) LBO
am
Oberstadion, den 
Weber, Bürgermeister
-
- 6.9 Genehmigt gem. § 10 (2) BauGB
mit Erlass des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis
vom *04. 06. 2009* AZ *20. P/621. 422*
-
- 6.10 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den
Satzungsbeschlüssen
vom *02. 11. 09* überein.
Oberstadion, den *02. 11. 09*

Weber, Bürgermeister
-
- 6.11 Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und
Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes
und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10(3) BauGB
am *09. 07. 2010*
Oberstadion, den *09. 07. 2010*

Weber, Bürgermeister