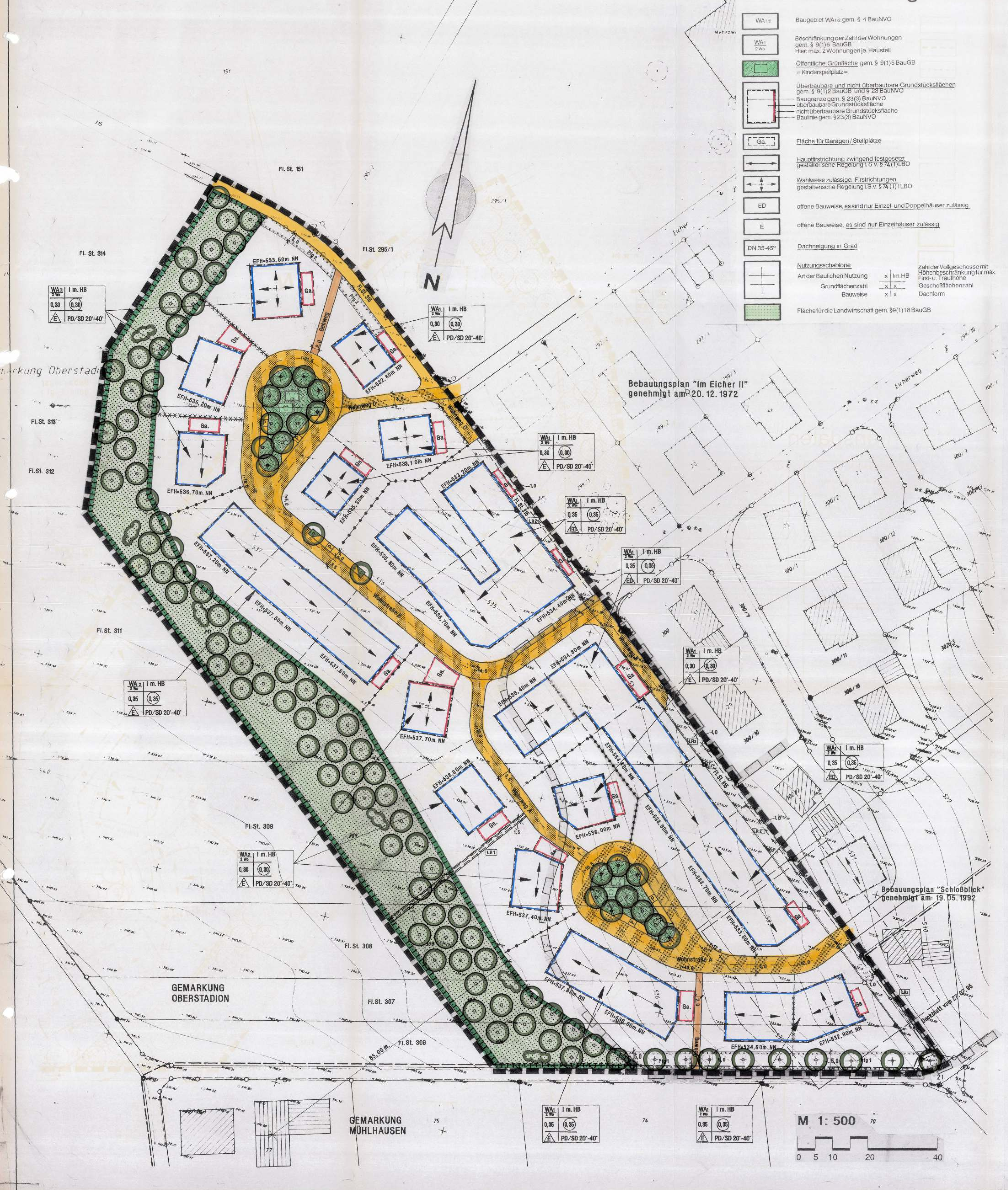


Zeichenerklärung

- WA 1/2 — Baugebiet WA 1/2 gem. § 4 BauNVO
- WA 1 / 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9(1)6 BauGB. Hier: max. 2 Wohnungen je. Hausteil
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9(1)5 BauGB = Kinderspielplatz =
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO
  - Baugrenze gem. § 23(3) BauNVO
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Baulinie gem. § 23(3) BauNVO
- Ga. — Fläche für Garagen / Stellplätze
- Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt gestalterische Regelung i. S.v. § 74(1)LBO
- Wahlweise zulässige, Firstrichtungen gestalterische Regelung i.S.v. § 74 (1)1LBO
- ED — offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E — offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig
- DN 35-45° — Dachneigung in Grad
- Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	x	Im.HB	Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung für max. First- u. Traufhöhe
Grundflächenzahl	x	x	Geschoßflächenzahl
Bauweise	x	x	Dachform

- Fläche für die Landwirtschaft gem. §9(1)18 BauGB
- Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schloßblick", genehmigt am 19.05.1992 Der gekenntzeichnete Teilbereich dieses Bebauungsplanes wird durch den Bebauungsplan "Schloßblick-Erweiterung" ersetzt.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16(6) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. § 16(5) BauNVO hier Firstrichtung/EFH-Höhe
- Verkehrsflächen gem. § 9(1)11 BauGB:
  - P — öffentlicher Parkplatz
  - Gehweg
  - V — Verkehrsgrünfläche mit Baum
  - Straßen - Verkehrsflächen
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckstimmung, hier mit Lage der Straßenachse
- Pflanzgebot für Bäume, gem § 9(1) 25 BauGB: 1.- Bäume, mittelkronig 2.- Bäume, großkronig 3.- Sträucher
- 3,00 m — Maßangabe (Hinweis)
- 425,32 / 425,00 — Höhenzahl für bestehendes Gelände, Höhenlinie für bestehendes Gelände
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 u. 25 BauGB
- EFH = 533,70 — Erdgeschoß- Rohfußbodenhöhe = 533,70 m.ü NN
- Fläche für das Anpflanzen von Bäume u. Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB
- Gemarkungsgrenze OBERSTADION-MÜHLHAUSEN

Verfahrensdaten

GESETZLICHE GRUNDLAGEN
BauGB in der Fassung vom 8. 12. 1986, zuletzt geändert am 23.11.1994
BauNVO in der Fassung vom 23. 01. 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
LBO in der Fassung vom 08.08.1995 ~~zuletzt geändert am 23.07.1993~~
PlanzVO vom 18. 12. 1990
In VWoBauLG vom 22.04.1993

ABGRENZUNG
Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu ersehen

FLÄCHE: Ca. 2,9 Ha.
LAGEPLAN- MASSTAB: 1: 500

BEZUGSPLÄNE

PLANBEREICH	GENEHMIGUNG/
"Im Eicher II"	20.12.1972
"Schloßblick"	19.05.1992

PLANUNTERLAGE
Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters.
Ehingen, den

(Staatl. Vermessungsamt Ehingen)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellungsbeschluß des Gemeinderats gemäß § 2(1) BauGB am 04. 03.1994.
Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht am 16. 04. 1993.

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG
Die Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB wurde am 28.11.1994 durchgeführt.

I AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Auslegungsbeschluß des Gemeinderats gemäß § 3(2) BauGB am 08.05.1995.
Auslegungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht am 02.06. 1995

I ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seiner Begründung vom 02.06. 1995 bis zum 03.07. 1995 gemäß § 3(2)BauGB öffentlich ausgelegen. Ort u. Dauer der Auslegung wurde am 02.06. 1995 ortsüblich bekanntgemacht

II AUSLEGUNGSBESCHLUSS
[Wiederholung des I. Auslegungsbeschlusses]
Auslegungsbeschluß des Gemeinderats gemäß § 3(2) BauGB am 28.08.1995
Auslegungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht am 01.09. 1995

II ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
[Wiederholung der I. öffentlich Auslegung]
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seiner Begründung vom 11.09. 1995 bis zum 12.10. 1995 gemäß § 3(2)BauGB öffentlich ausgelegen. Ort u. Dauer der Auslegung wurde am 01.09. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

III AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Auslegungsbeschluß des Gemeinderats gemäß § 3(2) BauGB am 13.11.95
Auslegungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht am 17.11. 1995

III ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seiner Begründung vom 27.11. 1995 bis zum 30.12. 1995 gemäß § 3(2)BauGB öffentlich ausgelegen. Ort u. Dauer der Auslegung wurde am 17.11. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 08.01. 1996 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

GENEHMIGUNSVERFAHREN
Genehmigung dieses Bebauungsplans gemäß § 11BauGB beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis am, . . 199 mit Erlaß Nr.:

INKRAFTTRETEN
Die Erteilung der Genehmigung zu diesem Bebauungsplans gem. § 11(3) BauGB wurde am . . 199 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan in Kraft gesetzt.

MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEB. PLANS TRETEN IN SEINEM GELTUNGSBEREICH ALLE BISHER GELTENEN BEB. PL. AUSSER KRAFT.

Vorstehender Bebauungsplan wurde am . . 199 vom Gemeinderat beschlossen und der höherer Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt, die mit der Verfügung vom . . 199 erklärt hat, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oberstadion, den

(Weber) BÜRGERMEISTER

0. RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.11.1994, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom (08.08.1995 , ~~zuletzt geändert am 23.07.1993~~ und das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBauLG) vom 22.04.1993.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9(1) BauGB u. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
gem. § 9(1)1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO; Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO sind nicht zulässig (§ 1(6) BauNVO),
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9(1)15 BauGB,
- Kinderspielplatz gem. § 9(1)15 BauGB,
- Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9(1)18a BauGB und
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB; Zweckbestimmung entsprechend Planeintrag

1.2 Maß der baulichen Nutzungen
gem. § 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechen den Eintragungen im Lageplan.

1.3 Zahl der Vollgeschosse
gem. §§ 16 und 20 BauNVO und § 2(6) LBO
Zahl der Vollgeschosse (Z) entsprechend den Eintragungen im Lageplan

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9(1) BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
Bauweise entsprechend den Eintragungen im Lageplan:
Es bedeuten: E = Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED = Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Ist für ein Baugrundstück die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Kombination aus Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, so können als Ausnahme gem. § 23 (2) Satz 3 BauNVO deutlich untergeordnete Bauteile von baulichen Anlagen und Garagen (d.h.: solche mit weniger als 3,50 m Frontbreite) abweichend von der Baulinie (Garagen: max. 0,50 m nach außerhalb und 3,00 m nach innerhalb von der festgesetzten Baulinie des Baufensters; übrige baulichen Anlagen: max. 0,50 m nach außerhalb und 1,00 m nach innerhalb von der festgesetzten Baulinie des Baufensters. Die Bestimmungen zu den erforderlichen Abstandsflächen gem. § 5 LBO sind jedoch in beiden Fällen stets einzuhalten!) errichtet werden.

1.5 Stellung baulicher Anlagen
gem. § 9(1) BauGB
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich. Sofern im Plan eine durchbrochene Pfeillinie eingetragen ist, ist die Firstrichtung entsprechend den zur Auswahl vorgeschlagenen Richtungen zulässig. Garagen sind von den oben genannten Festlegungen nicht betroffen.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 9(2) BauGB und § 18 BauNVO

Deckblatt vom 27.07.95

1.6.1 Die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) ist in der Planzeichnung durch Planeinschrieb grundstücksbezogen in Metern über NN festgesetzt. Abweichungen sind von der festge-setzten EFH sind nur als Ausnahme (1. Zur Sicherstellung der Entwässerung des UG im freien Gefälle; 2. Zur Anpassung des Gebäudes [Terrasse, Freisitz im EG] an das natürliche Gelände) und nur nach oben, um max. 0,30 m über die durch Planeinschrieb festgesetzte EFH, zulässig.

1.6.2 Die maximale Traufhöhe (TH) bei eingeschossiger Bauweise (Z = I), gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, wird mit 3,75 m über der EFH festgesetzt. ~~Bei zweigeschossiger Bauweise (Z = II) wird die maximale Traufhöhe (TH) mit 6,25 m über der EFH festgesetzt.~~

1.6.3 Die maximale Firsthöhe (FH) wird für sämtlichen bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf 544,0 m über N.N. festgesetzt.

1.7 Garagen und Stellplätze
gem. § 9(1) 4 BauGB und § 23(5) BauNVO

1.7.1 Garagen sind nur auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Abstände vor den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen an der Stelle der Einfahrt mindestens 5,50 m (Stauraum) betragen.

1.7.2 Stellplätze sind auf den für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage eines Carports auf diesen Flächen ist möglich (Definition Carport: Ein überdachter und mit Kletter- oder Schlingpflanzen berankter Abstellplatz für PKW, überwiegend ohne Umfassungswände und ohne Tor.) Zusätzliche Stellplätze können nur ausnahmsweise im Bereich der Zufahrten für die ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzflächen angelegt werden.

~~1.7.3 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze oder Garagen auszuweisen.~~

1.8 Nebenanlagen
gem. §§ 14 und 23(5) BauNVO
Außerhalb der überbaubaren Grundfläche sind nur Nebenanlagen bis max. 20 cbm umbauter Raum zulässig.

1.9 Geh- Fahr- und Leitungsrecht
gem. § 9(1)21 BauGB
Die im Lageplan durch Eintragung gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der betroffenen Versorgungsträger mit einem Leitungsrecht zu belasten:
LR 1: EVS Energieversorgung Schwaben AG (1-kV-Leitung; geplante Erdverkabelung)
LR 2: Deutsche Telekom AG (Fernmeldeanlagen; bestehende Erdverkabelung)

1.10 Pflanzgebot und Pflanzanbindung
gem. § 9(1)25 BauGB

1.10.1 Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen pfg 1 und pfg 2 sind je angefangene 5 m² (pfg 1) und 10 m² (pfg 2) Pflanzgebotsfläche gärtnerisch anzulegen und mit einheimischen Sträuchern und Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Durch eine geeignete Wahl der Pflanzarten und Pflanzenstandorte ist eine in Bezug auf die Höhe, Wuchstiefe und Pflanzart abgestufte und durchmischte Bepflanzung herzustellen.

Als bevorzugt zu verwendende Sträucher und Laubgehölze gelten:

Wilder Schneeball	Viburnum opulus, -lantana
Weißdorn	Crataegus monogyna, -monogyna "Stricta"
Schlehe	Prunus spinosa
Wilde Rose	Rosa glauca, -rugosa, -carolina, -canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europhaeus
Flieder	Syringa vulgaris
Weide	Salix alba "liempde", -caprea, -cinerea, -purpurea, -daphnoides
Sanddorn	Hippophae rhamnoides

Pflanzqualität:
Strauch: 2x verpflanzt, Größe 60 - 100 cm
Laubgehölz: mind. Heister, 2x verpflanzt, Größe 125 - 150 cm

1.10.2 Auf den besonders gekennzeichneten Baumpflanzgeboten innerhalb der öffentlichen Grünflächen und im dem flächenhaften Pflanzgebot pfg 1 entlang dem Feldweg 21 (F.W. 21), parallel zur Markungsgrenze Oberstadion-Mühlhausen, sind großkronige, hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige Standortveränderungen bis maximal 2,00 m sind zulässig.

Auf den übrigen Baumpflanzgeboten innerhalb der öffentlichen Grünflächen und innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind mittelkronigen, hochstämmige einheimische Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige Standortveränderungen bis maximal 2,00 m sind zulässig.

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² Baugrundstücksfläche ein mittelkroniger, einheimischer Laubbaum oder einheimischer Nadelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Gesamtverhältnis Laub- zu Nadelbaum: 3 zu 1).

Auf der Fläche für die Landwirtschaft sind auf den eingetragenen Baumpflanzgeboten einheimische und standortgerechte Streuobsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige Standortveränderungen bis maximal 2,00 m sind zulässig.

Als bevorzugt zu verwendende Baumarten gelten:

Großkronige Laubbäume:

Eiche	Quercus robur
Linde	Tilia cordata "Greenspire"
Kastanie	Aesculus
Ahorn	Acer plantanoides, -pseudoplantanus
Buche	Fagus silvatica

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,00 m Höhe 12 - 14 cm

Mittelkronige Laubbäume:

Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre

Pflanzqualität:
Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1,00 m Höhe 10 - 12 cm

Nadelbäume:

Weißtanne	Abies alba Mill.
Gemeine Kiefer/Föhre	Pinuis silvestris
Schwarzkiefer	Pinus nigra austriaca

Pflanzqualität:
2x verpflanzt, Stammumfang in 1,00 m Höhe 10 - 12 cm

Streuobstbäume (Hochstämme):

Gartenapfel	Malus domestica (Nur alte Mostsorten !)
Gartenbirne	Malus sylvestris
Wilder Apfel	Pyrus communis (Nur alte Mostsorten !)
Wilde Birne	Pyrus pyraster

Pflanzqualität:
Hochstamm, Stammumfang in 1,00 m Höhe 10 - 12 cm

1.11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

"Streuobstwiese":
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen der Biotoptyp der "Streuobstwiese" zu entwickeln und zu erhalten:

1. Auf den, als Einzelpflanzgebot festgesetzten Standorten, sind Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen. Entsprechend den regionalen Gegebenheiten sollten dies überwiegend Apfel- und Birnenbäume sein. Empfohlen werden alte, einheimische Mostsorten. Die geeigneten Pflanzenarten sind der Pflanzliste in Ziffer 1.10.2 des Textteils zu entnehmen.
2. Auf den Flächen sind durch geeignete Ansaaten Fettwiesen anzulegen und zu erhalten. Die Ansaaten (Saatmischung, Menge etc.) sind gemäß den Empfehlungen des Ministeriums für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Baden-Württemberg durchzuführen [siehe in den Broschüren "Landschaft als Lebensraum - Saumbiotope", "Landschaft als Lebensraum - Biotopvernetzung in der Flur: Gras- und Krautsäume", "Landschaft als Lebensraum - Biotopvernetzung in der Flur: Ackerwildkräuter"].
3. Wiesen und Bäume dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden (Verzicht auf Pestizide).
4. Die Wiesen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen, wobei das Mähgut von den Wiesenflächen wegzubringen ist.
5. Das durch Pflegemaßnahmen anfallende Totholz kann auf der Fläche verbleiben (z.B. Totholzaufhäufungen als Unterschlupf für Tiere).

1.12 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
gem. § 9(1)6 BauGB
Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) ist die Zahl der Wohnungen je Hausteil auf maximal 2 Wohneinheiten beschränkt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
gem. § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO

2.1 Dachform und Dachneigung
gem. § 74(1)1 LBO

2.1.1 Für die Gebäude sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung zulässig.

2.1.2 Es wird für Garagen eine Dachneigung von 20° bis 38° festgelegt, jedoch nur im Rahmen der Bestimmungen der LBO. Garagen sind mit Satteldach zu errichten oder ins Gebäude einzubinden.
Ausnahmsweise sind Flachdachgaragen zulässig. Jedoch sind diese Flachdachgaragen dann nur, als dauerhaft mit Kräutern und Gräsern extensiv begrünte Bauwerke zulässig. Die verwendete Erdsubstratschicht muß dabei min. 0,15 m betragen.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
gem. § 74(1)1 LBO
WA 1:
Je Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten sind als einzelne Gauben zugelassen. Die Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind mit einer maximalen Länge von 1/2 der Dachlänge je Dachseite zulässig. Mehrere Dachaufbauten und Dacheinschnitte je Dachhälfte sind dabei zusammenzurechnen. Der obere Schnittpunkt von Dachgauben mit dem Hauptdach muß mind. 1,00 m unterhalb des Firstes liegen. Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitte muß mind. 1,50 m von der Giebelwand betragen.
WA 2:
Auf den nach Süden und Westen ausgerichteten, zum Baugebietsrand orientierten, Dachseitenhälften sind generell weder Dachaufbauten (Schlepp- oder Satteldachgauben, Zwerchgiebel, Wiederkehre, usw.) noch jede Form von Dacheinschnitten zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf der nord- und ostseitigen Dachseitenhälfte zulässig. Dabei sind je Dach nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten sind als einzelne Gauben zugelassen. Die Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind mit einer maximalen Länge von 1/2 der Dachlänge auf der zulässigen Dachseite zulässig. Mehrere Dachaufbauten und Dacheinschnitte je Dach sind dabei zusammenzurechnen. Der obere Schnittpunkt von Dachgauben mit dem Hauptdach muß mind. 1,00 m unterhalb des Firstes liegen. Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitte muß mind. 1,50 m von der Giebelwand betragen.

2.3 Dachdeckung
gem. § 74(1)1LBO
Die Dachdeckung hat mit kleinformatigem, rotem bis rotbraunem Ziegel und Dachsteinmaterial, auch bei Dachgauben, zu erfolgen.

Anlagen zur Solar-Energienutzung (Sonnenkollektoren, Photovoltaik ,etc.) sind nur im WA 1 und dann nur flächenbündig in der Dachfläche zulässig. Im WA 2 sind keine derartigen Anlagen zulässig.

2.4 Einfriedungen
gem. § 74(1)3 LBO

2.4.1 Wohnstraßen, Wohnwege und Feldwege
Entlang den als Wohnstraßen, Wohnwegen und Feldwegen gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit lebenden Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune (bis 0,80 m Höhe), Mauern (bis 0,50 m Höhe) oder mit lebenden Hecken hinterpflanzte Holzlattenzäune (bis 0,50 m Höhe) zulässig. Zum öffentlichen Verkehrsraum ist stets ein Abstand zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie von 0,50 m einzuhalten.

2.4.2 Feldweg (FW. 21)
Entlang des Feldweges 21 sind nur mit lebenden Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune (bis 1,20 m Höhe), Mauern (bis 0,80 m Höhe) oder mit lebenden Hecken hinterpflanzte Holzlattenzäune (bis 0,80 m Höhe) zulässig. Zum öffentlichen Verkehrsraum ist stets ein Abstand zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie von 0,50 m einzuhalten.

2.4.3 Gartenbereiche
Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen zwischen zwei Baugrundstücken im vorderen und hinteren Gartenbereich sind nur mit lebenden Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune (bis 0,80 m Höhe) oder mit lebenden Hecken hinterpflanzte Holzlattenzäune (bis 0,80 m Höhe) zulässig.

2.5 Werbeanlagen
gem. § 74(1)2 LBO
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der Straßenseite der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschoßzone zu beschränken.

Unzulässig sind Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen und aufeinander abzustimmen. Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften darf 0,40 m nicht überschreiten. Die Länge wird auf maximal 1,50 m begrenzt.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen
gem. § 74(1)3 LBO
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlichen Wege, Terrassen und Garagenvorplätze sowie die Stellplätze, die direkte Verbindung zum Erdreich haben, sind mit wasserdurchlässiger Oberflächen, wie in Sand verlegte Pflasterungen, wassergebundener Decke, Pflasterrasen, Schotterrasen oder ähnlichem herzustellen.

Öffentliche Fußwege die direkte Verbindung zum Erdreich haben, sind mit wasserdurchlässiger Oberflächen, wie in Sand verlegte Pflasterungen, wassergebundener Decke, oder ähnlichem herzustellen.

2.7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gem. § 74(1)1 LBO
Die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen darf nur in natürlichen Materialien wie in Putz, Holz, oder Naturstein (beschränkt auf Gebäudesockel und Außenkamin) ausgeführt werden. Die Farbgebung hat sich im Farbspektrum der Erdfarbenskala zu bewegen. Vorgeblendetes oder massives Klinker- oder Ziegelmauerwerk ist nicht zulässig.

2.8 Zahl der notwendigen Stellplätze
gem. § 74(2)2 LBO
Pro Wohneinheit sind (mindestens) 1,5 Stellplätze oder Garagen als notwendige Stellplätze auszuweisen.
Änderung vom 08.01.1996

3. HINWEISE

3.1 Aufgehobene Vorschriften
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "SCHLOSSBLICK - ERWEITERUNG" treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungsvorschriften außer Kraft.
Dies gilt insbesondere für die Teile der Vorgangsbebauungspläne "IM EICHER II", genehmigt am 20.12.1972 und "SCHLOSSBLICK" angezeigt am 19.05.1992.

3.2 Denkmalschutz und Archäologie
Bei den Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz, deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitenbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DschG) hingewiesen werden.

3.3 Stromversorgung
Das Niederspannungsstromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

3.4 Regenwasserückgewinnung
Um die Abflußmenge des Regenwassers von Dachflächen zu verringern, sollte das Niederschlagswasser in Tonnen oder Zisternen gesammelt und als Brauchwasser für gärtnerisches Zwecke wiederverwendet werden.

3.5 Stand der Planunterlagen April 1991
Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten, vorhandenen baulichen Anlagen, Straßen und Geländehöhen entsprechen dem örtlichen Zustand. Die eingetragenen Höhenwerte beziehen sich auf das neue Höhensystem.

3.6 Grundwasserschutz
Bei der Gründung der Bauwerke ist darauf zu achten, daß schützende, bindige Bodenschichten nach Möglichkeit nicht durchstoßen oder vollständig beseitigt werden und somit der natürliche Schutz für das Grundwasser weitestgehend erhalten bleibt. Weiterhin muß sichergestellt werden, daß keine punkt- oder linienförmige Versickerungen durch Herstellen von Sickergräben, Sickerschächten usw. stattfinden können.

Unverschmutztes Dachflächen- und Oberflächenwasser sollte aus wasserwirtschaftlichen Gründen der Neubildung von Grundwasser zur Verfügung stehen. Es wird daher empfohlen, daß das genannte Wasser über die belebte Erdoberfläche breitflächig zur Versickerung gebracht wird.

3.7 Altlasten
Der Gemeinde Oberstadion sind im Bereich des Bebauungsplans "SCHLOSS-BLICK - ERWEITERUNG" keine Altlasten bekannt. Nachdem die historische Erkundung keinen Anhaltspunkt für einen Altlastenanfangsverdacht ergab wurde auf eine eigenständige Begutachtung verzichtet. Sofern bei der Ausführung des Bebauungsplanes wider Erwarten eine Altablagerung oder kontaminiertes Erdreich angeschnitten wird, ist eine Untersuchung und Abschätzung der Gefährdung entsprechend der Altlastenkonzeption des Landes Baden-Württemberg einzuleiten.

3.8 Bodenschutz
Aus Bodenschutzgründen und zur Vermeidung einer unerwünschten Deponierung des Erdaushubs soll ein umfangreicher Massenausgleich mit dem anfallenden Erdaushub auf dem Gebiet des Bebauungsplans "SCHLOSSBLICK - ERWEITERUNG" stattfinden. Ober- und Unterboden sollten im Gelände wiederverwendet werden. Aufschüttungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden, bzw. vergleichbarem Material durchzuführen.

Der Mutterboden und die humusbildenden Schichten sind als Element eines integriert vorgehenden Bodenschutzes vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, stets vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluß der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen.

Im Gelände nicht verwendbares Aushubmaterial ist einer Wiederverwendung im Landschaftsbau/Landwirtschaft zuzuführen. Hierzu ist zuvor die Untere Bodenschutzbehörde zu hören. Hinweise gibt dazu das Info-Heft 10 "Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Boden" des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg.

3.9 Fassadenbegrünung
Aus wasserwirtschaftlichen und mikroklimatischen Gründen ist eine Begrünung der Fassaden zu empfehlen. Dadurch kann ein zusätzlicher Ersatz für die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrswege im Baugebiet selbst hergestellt werden.

3.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die im zeichnerischen Teil besonders dargestellten Verkehrsflächen sind unabgeteilte, gemischte Verkehrsflächen

3.12 Feldweg 17 (FW. 17)
Der derzeit noch aus dem Baugebiet herausführenden Feldweg 17, FW. 17, (im Nordwesten des Planungsgebietes, Wegeverbindung zur K 7417 [Oberstadion-Oggelsbeuren]) darf keine Verbindung mit den geplanten Erschließungsstraßen haben. Dies ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen. [Hinweis des Straßenbauamtes Ehingen vom 10.02.1995]

3.13 Geruchsimmissionen durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung
Beim Transport und bei der Ausbringung von Fest- und Flüssigmist auf die, dem Baugebiet benachbarten, landwirtschaftlichen Grundstücke können Geruchsimmissionen auftreten. [Hinweis des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Ehingen vom 10.03.1995]

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

GEMEINDE OBERSTADION

GEMEINDE OBERSTADION ALB-DONAU-KREIS
Ortsteile Hundersingen Moosbeuren Mühlhausen Mundeldingen Rettighofen

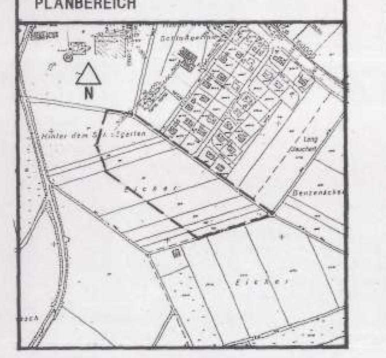
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"SCHLOSSBLICK-ERWEITERUNG"

Genehmigt
Ehingen, den 13. 3. 96
Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Aussenstelle Ehingen -
[Unterschrift]
LANDRATSAMT ALB-DONAU-KREIS

~~ENTWURF~~

PLANBEREICH



GEFERTIGT: 1. 12. 1994
GEÄNDERT: 12.01.1995 / 08.05.1995 / 27.07.1995 / 28.08.1995 / 13.11.1995 / 08.01.1996
ANLAGEN: Begründung vom 10.10.1994 / 1.12.1994 / 08.05.1995 / 27.07.1995 / 28.08.1995 / 13.11.1995 / 08.01.1996

Planung:
vedewa
KOMMUNALE VEREINIGUNG FÜR WASSER - ABFALLWIRTSCHAFT R. V.
BEREICH KOMMUNALER HOCHBAU GRUPPE STÄDTEBAU/BAUBETREUUNG
HACKSTRASSE 12
70190 STUTTGART 1
TEL. 0711/ 2636-0
i. A. [Unterschrift] 08.01.1996
Stgt. den 1. 12. 1994 / 12.01.1995 / 08.05.1995 / 27.07.1995 / 28.08.95 / 13.11.95