

GEMEINDE OBERSTADION
BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„ORTSMITTE“
zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 14.10.2002

Genehmigt

Ehingen, den - 9. April 2003

Landratsamt Alb-Donau-Kreis

- Aussenstelle Ehingen -



[Handwritten signature]

in Kraft seit 16.5.03

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

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

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 19.12.2000 (Gbl. S. 760).

1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000
(GBl. S 581) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1 (5) - (6) BauNVO § 4 und § 6 BauNVO
2.1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) und (2) BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
	MI	Mischgebiet nach § 6 (1) und (2) 1-4 BauNVO, die Nutzungen nach § 6 (2) 5-8 sind nicht zugelassen. Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.1.2	Flächen für den Gemeinbedarf Wegekappelle	§ 9(1)5 BauGB (siehe zeichnerischer Teil)
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 21 a BauNVO
2.2.1	Geschoßflächenzahl GFZ	maximal zulässige Geschoßflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil).
2.2.2	Grundflächenzahl GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil).
2.2.3	Gebäudehöhen	
	TH max	maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil)
		Die max. Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren. An Quergiebeln darf die max. Traufhöhe um 1,25m überschritten werden.
	FH max	maximal zulässige Firsthöhe (siehe zeichnerischer Teil)
		Die max. Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Unterkante Sparren am First.
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. §§ 22 - 23 BauNVO §12 und § 14 (1) und (2) BauNVO
2.3.1	Bauweise	(siehe zeichnerischer Teil) nur Einzelhäuser zulässig

2.3.2	Baugrenze	(siehe zeichnerischer Teil) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
2.3.3	Garagen und Stellplätze	Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.3.4	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung zugelassen.
<hr/>		
2.4	Verkehrsflächen	§9 (1) 11 BauGB
2.4.1	Erschließungsstraße	(siehe zeichnerischer Teil)
2.4.2	Fußweg	(siehe zeichnerischer Teil)
2.4.3	Öffentliche Stellplätze	(siehe zeichnerischer Teil)
2.4.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.5	Grünflächen	§9 (1) 15 BauGB
2.5.1	Öffentliche Grünfläche Parkanlage	(siehe zeichnerischer Teil)
2.5.2	Öffentliche Grünfläche Wegebegleitgrün	(siehe zeichnerischer Teil) Zufahrten zu den Baugrundstücken Nr. 17,18 und 19 sind über das Wegebegleitgrün zulässig.
2.5.3	Private Grünfläche	(siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.6	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	§ 1 a BauGB § 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB
2.6.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	(siehe zeichnerischer Teil) Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bodenbefestigungen nicht zulässig. Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume innerhalb dieser Flächen sind hochstämmige Obstgehölze in Form einer Streuobstwiese zu pflanzen.

2.6.2	Pflanzgebot für Bäume	<p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind folgende Arten zu verwenden:</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feldahorn</td> </tr> <tr> <td>Aesculus x carnea</td> <td>Rote Kastanie</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winterlinde</td> </tr> </table>	Acer campestre	Feldahorn	Aesculus x carnea	Rote Kastanie	Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn							
Aesculus x carnea	Rote Kastanie							
Tilia cordata	Winterlinde							
2.6.3	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	<p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch geeignete Sorten zu ersetzen.</p>						
2.6.4	Erhaltungsgebot für Bäume	<p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch geeignete, in Art und Habitus ähnliche Bäume zu ersetzen.</p>						
<hr/>								
2.7	Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§9 (1) 16 BauGB						
	Umgrenzung von Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung	<p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Unbelastetes Oberflächenwasser und Dachwasser aus den Baugrundstücken muß in die öffentliche Retentionsfläche eingeleitet werden. Sollten Zisternen errichtet werden, ist der Überlauf an die Regenwasserleitung zur Retentionsfläche anzuschließen.</p>						
<hr/>								
2.8	Höhenlage der baulichen Anlagen	§9 (2) BauGB						
	EFH ÜNN	<p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird bestimmt durch die angrenzende Straßenhöhe im Zugangsbereich zum jeweiligen Gebäude.</p> <p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei den Grundstücksplanungsnummern 1- 16 und 20-24 max. 0,50m über und 0,30m unter dieser Höhe liegen.</p> <p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei den Grundstücksplanungsnummern 17-19 max. 1,30m über und 0,30m unter dieser Höhe liegen.</p> <p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei den Grundstücksplanungsnummern 25-26 max. 1,50m über und 0,30m unter dieser Höhe liegen.</p>						

Die Garagenfußbodenhöhe bei angebauten oder freistehenden Garagen wird bestimmt durch die angrenzende Straßenhöhe im Zufahrtbereich zur jeweiligen Garage.

Die Garagenfußbodenhöhe darf max. 0,50m über oder unter der angrenzenden Straßenhöhe liegen.

2.9	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 und § 9 (6) BauGB
	Leitungsrecht für Abwasser- und Oberflächenwasserkanal zugunsten der Gemeinde Oberstadion	(siehe zeichnerischer Teil)
2.10.1	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.	§ 9 (1) 10 und (6) BauGB (siehe zeichnerischer Teil) Entlang der Außenstrecke der K 7351 zugelassenen 7,00 m bzw. 12,00 m breiten Anbauverbotsstreifen sind von baulichen Anlagen aller Art, auch von Garagen und Nebenanlagen freizuhalten. Ausnahmen entsprechend Ziff. 2.3.4 und 3.2.5 werden hier nicht zugelassen.
2.10.2	Sichtfelder	(siehe zeichnerischer Teil) Diese Flächen sind ab einer Höhe von 0,80 m ab OK Gelände von Bebauung und Sichthindernissen aller Art dauerhaft freizuhalten.
2.11	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	PlanzV 15.4 (siehe zeichnerischer Teil)
2.12	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(siehe zeichnerischer Teil) Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Hohen“.

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
3.1	bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	
	SD PD WD ZD	Satteldach Pulldach Walmdach Zeltdach
		Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und angebaute oder freistehende Garagen ist als Dachform auch Flachdach zugelassen.
3.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
3.1.3	Dachaufbauten	
	Stehende Gauben	Stehende Gauben sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 32° zugelassen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge des Hauptdaches betragen.
	Schleppgauben	Schleppgauben sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 42° zugelassen. Die max. Breite bzw. die Gesamtbreite der Schleppgauben darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge des Hauptdaches betragen.
	Quergiebel	Fassadenbündige Gauben und Quergiebel sind zulässig. Die Summe der Gauben oder die Gesamtbreite der Quergiebel darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen.
3.1.4	Dacheindeckung	Dacheindeckungen sind nur in roten, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Titan-Zink und Blei sind mit Ausnahme von Dacheindeckungen für Dachaufbauten aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig.

3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
3.2.1	Gelände- veränderungen	Gelände- veränderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis zu 0,75 m Höhe als Anböschung, Auf- oder Abtrag bzw. mit Stützmauer mit max. 0,75 m Höhe auf dem eigenen Grundstück zulässig.
3.2.2	Erdaushub	Erdaushub muß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder eingebaut werden, sofern nicht Rechtsvorschriften entgegenstehen oder dies aus anderen Gründen unzumutbar ist. Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.
3.2.3	Einfriedungen	Massive Grundstückeinfriedungen i.B. Sockelmauern (mit Ausnahme der unter 3.2.1 genannten Stützmauern) sind nicht zulässig, als Einfriedung ist zulässig : frei wachsende Hecken (Sträucher in Reihen oder Gruppen) und in den Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max 1,00 m Höhe, entlang der Erschließungsstraße auch Holzzäune bis max 1,00 m Höhe.
3.2.4	Bodenversiegelungen	Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Für öffentliche Stellplätze und für befestigte Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen (z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterterrassen u.ä.). Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten.
3.2.5	Garagen	Garagen mit rechtwinkliger Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen von diesen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten.
3.3	Niederspannungs- leitungen	§ 74 (1) 5 LBO Eine oberirdische Verlegung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

4.	Hinweise	
4.1	Denkmalschutz	Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
4.2	Regenwasserbewirtschaftung	Der Bau von Zisternen auf den Einzelgrundstücken ist erwünscht.
4.3	Außenbeleuchtung	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Natriumdampf- Niederdruckleuchten) verwendet werden.
4.4	Landwirtschaft	Bei Wohngebieten in dörflichen Randbereichen ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen. Die sich daraus ergebenden Geruchsbelästigungen sind hinzunehmen.
4.5	bestehender Abwasserkanal	(siehe zeichnischer Teil)
4.6	bestehendes 20 kV Kabel	(siehe zeichnischer Teil)
4.7	Altlasten	Werden bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.
4.8	Bodenschutz	Für überschüssigen oder nicht zum Massenausgleich geeigneten Bodenaushub ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Bebauungsplan
 „Ortsmitte“ und
 Örtliche
 Bauvorschriften zum
 Bebauungsplan
 „Ortsmitte“
 der Gemeinde
 Oberstadion
 zeichnerischer und
 textlicher Teil

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

gefertigt:
 Aulendorf, den
 10.02.2003

5.	Verfahrenshinweise	
5.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) 1 und § 12 (2) BauGB	am
5.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am
5.3	Frühzeitige Beteiligung	
5.3.1	der Bürger gem. § 3 (1) BauGB	am
5.3.2	der Behörden (Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB	vom bis
5.4	Erörterung der Bedenken und Anregungen, Billigung des Planentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am
5.5	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am
5.6	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom mit Begründung vom der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung vom gem. § 3 (2) BauGB	vom bis

5.7	Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 1 und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB	am Oberstadion, den Weber, Bürgermeister
5.9	Genehmigt gem. §10 (2) BauGB mit Erlaß des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis	vom AZ
5.10	Ausfertigung Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den Satzungsbeschlüssen vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	Oberstadion, den Weber, Bürgermeister
5.11	Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (3) BauGB	am Oberstadion, den Weber, Bürgermeister

Der Flächennutzungsplanentwurf des Gemeindeverwaltungsverbandes sieht für den Teilbereich nordwestlich der Kreisstraße Mischgebiet vor. Für den Bereich südöstlich der Kreisstraße sind keine Bauflächenausweisungen vorgesehen. Der Flächennutzungsplanentwurf wird deshalb in seiner nächsten Fortschreibung entsprechend geändert.

5.

Planungskonzept
Bebauungsvorschlag

Planungsziel war es, für dieses ortskernnahe Gebiet eine eigenständige, unverwechselbare städtebauliche Ordnung mit einer hohen Wohnqualität und einem engen Bezug zur Landschaft zu entwickeln.

Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Kreisstraße aus auf der Trasse eines bisher landwirtschaftlichen Feldweges. Unter diesem Straßenabschnitt liegt eine bestehende Hauptabwasserleitung.
Die Binnenerschließung erfolgt ringförmig durch eine Umfahrung eines parkähnlichen öffentlichen Grünbereiches.
Östlich der Kreisstraße wird den Grundstückseignern der künftigen privaten Grünfläche mit Erhaltungsgebot die Bebauung des bereits erschlossenen Grundstückstreifens ermöglicht, der entlang der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet liegt.

Art der Nutzung

Das Wohnbaugebiet westlich der Kreisstraße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.
Die Grundstücke östlich der Kreisstraße sind als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zulässig sind hier die Nutzungen gem. § 6 (2) 1-4 BauNVO. Die Nutzungen gem. § 6 (2) 5-8 BauNVO sind nicht zugelassen, da sie an dieser Stelle des Gemeindegebietes und in der vorhandenen und geplanten Umgebungsbebauung städtebaulich nicht verträglich sind.
Es werden insgesamt ca. 23 neue Baugrundstücke ausgewiesen.
Im Einmündungsbereich der Kreisstraße in die Landstraße wird die Errichtung einer Wegekappelle ermöglicht. Sie soll Nachfolgerin sein für das „Käpelle“, das an benachbarter Stelle, im Rahmen der Sanierung der Ortsdurchfahrt, 1977 abgebrochen wurde.

Bebauung

Entlang der Landesstraße ist es möglich zweigeschossige Gebäude zu errichten. Die übrige Bebauung ist als eingeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen.
Die gestalterischen Aussagen, Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften sind bewußt großzügig gehalten um gute und abwechslungsreiche Architektur zu ermöglichen.

6.

Grünordnung und
ökologische
Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung sieht die Erhaltung des des südöstlichen Streuobstbestandes als private Grünfläche vor. Diese Fläche ist mit einem Erhaltungsgebot für den Baumbestand belegt.

Im nördlichen Randbereich, zur landwirtschaftlich genutzten Flur, ist ein etwa 25m breiter Streifen privater Grünfläche ausgewiesen, der mit einem Pflanzgebot für hochstämmige Obstgehölze belegt ist. In diesem Randbereich befindet sich auch die öffentliche Retentionsfläche.

Im Inneren des Gebietes wird durch Erhaltungsgebot und Pflanzgebot für Einzelbäume auf privaten und öffentlichen Flächen eine Durchgrünung gewährleistet. Die im Plangebiet vorhandene geschützte Haselnußhecke verliert durch die geplante Bebauung ihre biologische Wertigkeit. Die Gemeinde wird an anderer geeigneter Stelle im Gemeindegebiet für diese Hecke bis Februar 2003 Ersatz schaffen.

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

7.

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. Das Planungsgebiet ist im allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde bereits als Baufläche berücksichtigt.

Oberflächenwasser

Die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers an Ort und Stelle nicht zu. Die Oberflächenwässer werden in der im nördlichen Randbereich gelegenen Retentionsfläche zurückgehalten und von dort verzögert der Vorflut zugeleitet. Das erforderliche Wasserrechtsgesuch wird vorgelegt.

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

8.			
Flächenbilanz	Bruttobauland innerhalb des Geltungsbereiches	31 208 m ²	100 %
	Verkehrsflächen		
	Kreisstraße mit Wegebegleitgrün	1 517 m ²	
	Erschließungsstraßen	1 529 m ²	
	Geh+Radweg	82 m ²	
	Zufahrt Retentionsfläche	74 m ²	
	Öffentliche Stellplätze	206 m ²	
	Summe	3 408 m ²	11 %
	Grünflächen		
	Öffentliche Parkfläche	1 170 m ²	
	Öffentliche Grünfläche mit Retentionsmulde	895 m ²	
	private Grünfläche mit Pflanzgebot	1 890 m ²	
	private Grünfläche mit Erhaltungsgebot	5 945 m ²	
	Summe	9 900 m ²	32 %
	Nettobauland	17 900 m ²	57%
Wohneinheiten	WE	ca. 23	
	Einwohner (Faktor 2,4)	ca. 55	

Bebauungsplan
„Ortsmitte“
Gemeinde Oberstadion
Begründung
den 14.10.2002

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

Begründung zu den
örtlichen Bauvorschriften
Baugebiet „Ortsmitte“
Gemeinde Oberstadion

1.
Bauliche Gestaltung der
Baukörper

Dachform
Dachneigung
Dachaufbauten
Dacheindeckung

Aus städtebaulichen Gründen werden im Plangebiet für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zugelassen. Die Gestaltungsfreiheit für die Bauherren bleibt durch die große Variationsbreite der Dachformen gewährleistet.

Die Richtwerte für Dachaufbauten werden auf die Gebäudegrößen und die Dachneigung bezogen, um die entstehende Dachlandschaft in das vorgefundene ländlich geprägte Erscheinungsbild am Rande des Ortskerns einzupassen.

Die Einschränkungen in Bezug auf die zur Dacheindeckung zulässigen Materialien erfolgen aus Gründen des Gewässerschutzes. Sie sind wegen der geplanten Art der Niederschlagswasserableitung (Retention, Versickerung) erforderlich.

Um die Einfügung des neuen Baugebietes in die bestehende Dachlandschaft des Ortskerns zu gewährleisten werden die zulässigen Farbtöne für die Dacheindeckung auf gedeckte Farben (grau, schwarz) und herkömmliche Ziegelfarbtöne (rot, rotbraun) beschränkt.

2.

Gestaltung und Nutzung
der unbebauten Flächen
der bebauten
Grundstücke

Erdaushub
Bodenversiegelungen

Die Vorschriften zum Wiedereinbau des anfallenden Erdaushubes und zur Beschränkung der Bodenversiegelungen werden aus ökologischen Gründen des Bodenschutzes getroffen.

Geländeveränderungen
Einfriedungen

Die Regelungen bezüglich der Geländeveränderungen und der Einfriedungen erfolgen aus gestalterischen und aus Gründen des Nachbarschutzes.

Garagen

Der Abstand der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen wird aus Gründen der Verkehrssicherheit auf mind. 5,0 m festgesetzt.

3.

Niederspannungsleitungen

Oberirdische Niederspannungsleitungen sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Eine oberirdische Verlegung entspricht zudem nicht dem heutigen Stand der Technik.

Örtliche Bauvorschriften
Baugebiet „Ortsmitte“
Gemeinde Oberstadion
Begründung
den 14.10.2002

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