

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Bebauungsplan „Ortsmitte - Erweiterung 2“

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Oberstadion, Alb-Donau-Kreis

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**1.2.1 Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. (vergl. Höhenlage von Gebäuden)

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach, wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) der Versatz darf maximal 2,00 m betragen.

WA1 + WA2

Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach

FH (Firsthöhe) max.: 9,50 m

Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult und versetztes Pultdach

TH (Traufhöhe) max.: 6,30 m

Pultdach

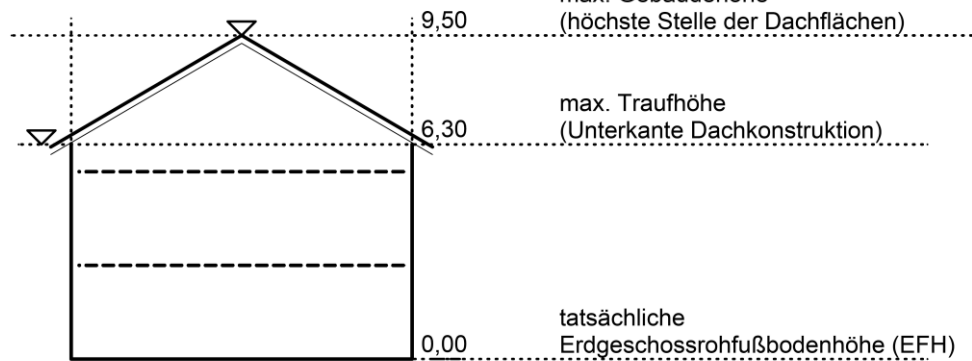
GH (Gebäudehöhe) max.: 8,50 m

WA2

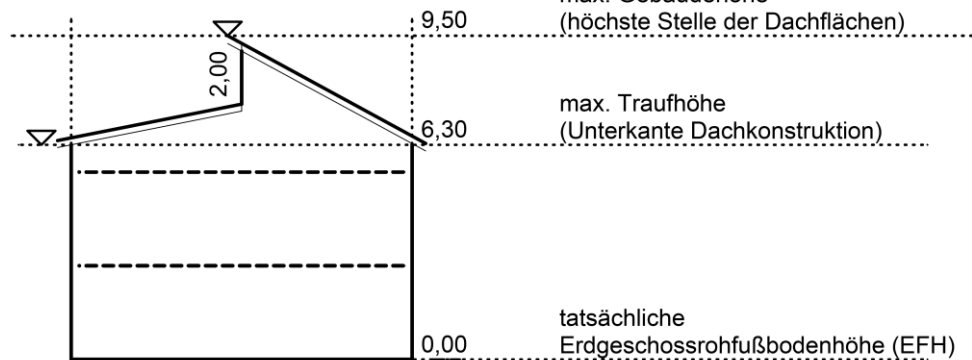
Flachdach

GH (Gebäudehöhe Attika) max.: 6,50 m

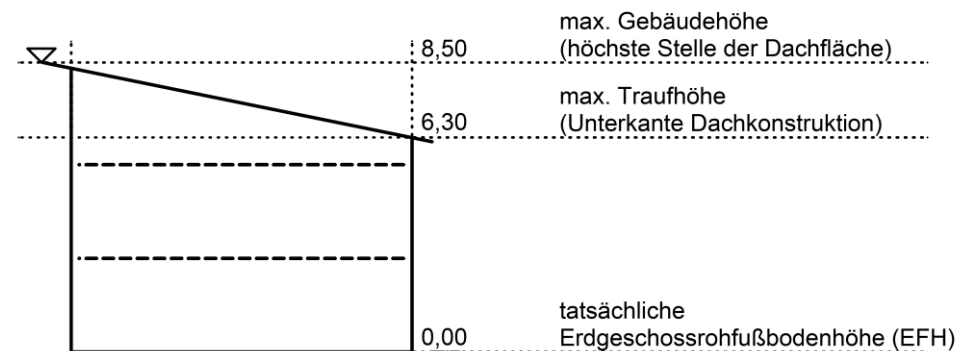
mehrseitig geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Zeltdach)



mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)



Pultdach



Flachdach



- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 1.4 Abstandsflächen der Gebäude** (§ 9 (1) 2a BauGB)
Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,30 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.
- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben.
Garagen haben von Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 1.6 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) 24 BauGB)
(Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB))
Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Freistehende Nebenanlagen (wie z. B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.
Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.
- Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.
Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.
Darüber hinaus sind die Werte der Empfehlung „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Stand Juli 2020, als Mindestwerte einzuhalten.

Schallleistungspegel in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Metern in einem			
	reinen Wohngebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, urbanen G.	Gewerbe- gebiet
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

Grün: Stand der Technik Blau: Mehrzahl der installierten Anlagen

Für die Berechnung der Abstände wurde angenommen, dass die Anlage – wie es in der Praxis oft vorkommt – vor einer Wand positioniert ist. Ferner wurden die um sechs Dezibel reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte der TA Lärm verwendet. Dies berücksichtigt die Geräusche weiterer Anlagen in der Umgebung. Zudem wurde vorsorglich ein Zuschlag von sechs Dezibel für Tonhaltigkeit angesetzt, weil nicht selten Einzeltöne auftreten. Diese Annahmen gewährleisten, dass die Ergebnisse der Abschätzung „auf der sicheren Seite“ liegen, d. h. auch bei stärker tonhaltigen Geräuschen und zusätzlichen Anlagen in der Umgebung keine schädlichen Lärmeinwirkungen auftreten können.

Quelle: „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Stand Juli 2020

1.7 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

WA1:

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird im Wohngebiet WA1 beim Einzelhaus auf max. 4 Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

WA2:

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird im Wohngebiet WA2 beim Einzelhaus auf max. 2 Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf max. 1 Wohneinheit festgesetzt.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Gemeinschaftsmüllplatz

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.10.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern. Das Überfahren des Verkehrsgrüns ist zum Zwecke der Grundstückerschließung, falls keine öffentliche Straße an das Grundstück anschließt, zulässig.

1.10.2 Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Hausgarten

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.11.1 Maßnahme 1: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Nicht belastetes Oberflächenwasser und Dachwasser aus den Baugrundstücken muss über den öffentlichen Regenwasserkanal in die öffentliche Retentionsfläche (außerhalb des Baugebietes, Flst. Nr. 234/4) eingeleitet werden. Der Überlauf von Regenwasserzisternen muss an die öffentliche Regenwasserleitung angeschlossen werden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.11.2 Maßnahme 2: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind innerhalb des Wohngebietes sowie die Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z. B. wassergebundenen Decken, Schotterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporige Beläge oder Rasengittersteinen herzustellen. Die Beläge sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau anzulegen. Alternativ ist eine Entwässerung in angrenzende grundstückseigene Grünflächen möglich.

1.11.3 Maßnahme 3 – Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen prinzipiell im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

1.11.4 Maßnahme 4 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Feldsperling

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG müssen im Vorgriff auf das Vorhaben Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion für den Feldsperling durchgeführt werden. Vor dem Eingriff in den Baumbestand des Plangebiets sind in Ortsrandlage sechs Nistkästen für den Feldsperling zu installieren. Die Nisthilfen sind in den als Pflanzbindung 2 festgesetzten Streuobstbäumen zu installieren. Sie sind spätestens im Jahr des Baubeginns bzw. vor den Gehölzfällungen bis Ende Februar anzubringen. Die Nisthilfen sind einmal pro Jahr außerhalb des Nutzzeitraumes der Vögel zu reinigen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und – maßnahmen nach § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1 a (3) BauGB

1.11.5 Maßnahme 5 - Stärkung des Biotopverbundes

Zur Stärkung des Biotopverbundes werden entlang des Stehbachs zwischen Oberstadion und Mundeldingen Gehölze (26 Stück) entlang des Gewässers entwickelt. Durch die Maßnahme wird der Biotopverbund mittlerer Standorte unterstützt. Die Distanzen zwischen Kernräumen nordöstlich von Mundeldingen und nördlich von Oberstadion verkür-

zen sich von 670 m auf 380 und 280 m. Es sind Laubbaumarten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Pflanzliste 3:

Feld-Ahorn	-	(<i>Acer campestre</i>)
Schwarz-Erle	-	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Silber-Weide	-	(<i>Salix alba</i>)
Silber-Pappel	-	(<i>Populus alba</i>)



1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

1.12.1 Pflanzgebot PFG 1: Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen ist die Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Baumes je Baugrundstück mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum gepflanzt werden (Arten s. u.). Bestehende Bäume auf den Baugrundstücken können angerechnet werden. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 und 2 zu verwenden.

Pflanzliste 1:

Feld-Ahorn	-	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	-	(<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche	-	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogel-Kirsche	-	(<i>Prunus avium</i>)
Wild-Birne	-	(<i>Pyrus pyreaster</i>)
Mehlbeere	-	(<i>Sorbus aria</i>)
Winter-Linde	-	(<i>Tilia cordata</i>)
Sommer-Linde	-	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Baum-Hasel	-	(<i>Corylus colurna</i>)

1.12.2 Pflanzgebot PFG 2: Pflanzgebot auf Streuobstwiese

Zur Ergänzung der bestehenden Streuobstwiese sind weitere Obstbaum-Hochstämme an den im Plan gekennzeichneten Stellen zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

Pflanzliste 2:

Boiken
Engelsberger
Gehrsers Rambur
Hauxapfel
Jakob Fischer
Rote Sternrenette
Schöner aus Nordhausen
Schöner aus Herrnhut
Welschisner
Fässlesbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

1.13 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

1.13.1 Pflanzbindung PFB1: Pflanzbindungen Streuobstwiese

Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume (PFB 1) auf der verbleibenden Streuobstwiese im Westen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind als Habitatbäume bis zum vollständigen Zerfall zu erhalten. Durch Nachpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen im Abstand von 8 bis 10 m zu bestehenden Bäumen sind endgültig abgegangene Bäume zu ersetzen.

1.14 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, "NN-Höhen in DHHN 12")

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhen Null entspricht der Meereshöhe). Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH), auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mindestens zwei Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgelegt.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.

2.2 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

2.4 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

In der Umgebung des Plangebiets landwirtschaftliche Betriebe mit Stallungen befinden und dies unter Einhaltung des landwirtschaftlichen Fach- und Baurechts zeitweise zu einer wahrnehmbaren Belästigung innerhalb des Plangebiets führen kann. Die Immissionen können auch in solchen Bereichen des Plangebiets zeitweise zu Belästigungen führen, in denen der errechnete Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie unterschritten wird.

2.5 Ver- und Entsorgungsanlagen, Kabeltrassen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Unternehmen über die im Geltungsbereich liegenden Kabel eine Kabelauskunft einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 1998 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

2.6 Erschließung

Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtungen und Verteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden. Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Steilplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden. Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Randeinfassungen der Straße, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Die vorhandenen öffentlichen Straßen (Bituminöse Straße usw.) dürfen während der Bauzeit nicht als Lagerplätze für Bauwagen, Baugeräte und Maschinen benutzt werden. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, des Grundstückseigentümers bzw. des Bauenden.

2.7 Immissionsschutz

Von dem bestehenden landwirtschaftlichen Lagerhaus (Stehbachweg 7) gehen Lärmemissionen aus. Die Berechnungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Ing.-Büro ISIS, Riedlingen, vom Juli 2012, lassen zur Tagzeit (6.00 -22.00 Uhr) im Allgemeinen Wohngebiet WA keine relevanten Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm erwarten.

2.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten sowie randlich von Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Unteren Süßwassermolasse an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Auenlehms ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine Unteren Süßwassermolasse neigen bei Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

2.9 Richtfunk

Innerhalb des in der Planzeichnung bezeichneten Schutzabstandes dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die eine absolute Gesamthöhe von 526,00 m (Geländeneiveau bei ca. 512,00 m) über Normalhöhennull ("NN-Höhen in DHHN 12") überschreiten. Dies gilt auch während der Bauzeit für den Mast/Turm von Baukränen. Dies gilt nicht für den Ausleger von Baukränen.

2.10 Boden- und Grundwasserschutz

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte - Erweiterung 2“

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Oberstadion, Alb-Donau-Kreis

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan Maßstab 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

WA1 + WA2

Mehrseitig geneigte Dächer mGD	15° bis 42°
Pulldach PD	5° bis 15°

WA2

Flachdächer FD	0° bis 3°
----------------	-----------

Die festgesetzten Dachformen gelten für Hauptbaukörper.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Bei versetzten Pulldächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pulldach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit schwarzen, anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei oder Zink zulässig.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

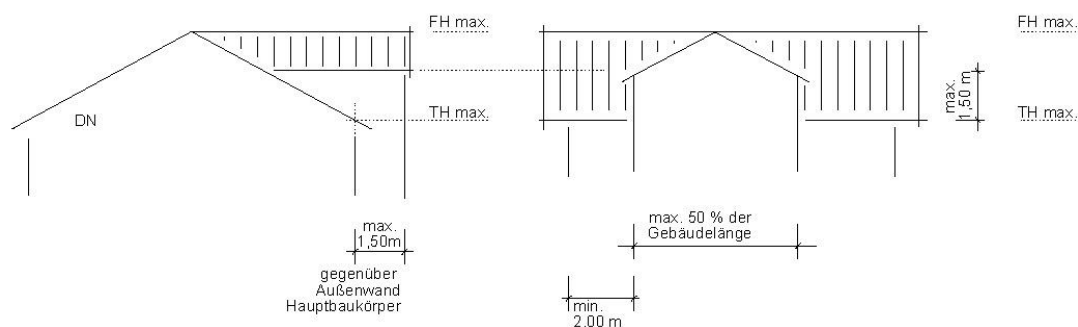
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel**5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)**

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser sind für Fassaden keine Materialien aus Kupfer, Blei oder Zink zulässig.

6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung müssen einheitlich ausgeführt werden.

7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz, unauffälligen Drahtzäunen oder als Bepflanzung auszuführen. Die Neupflanzung aus nicht heimischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist nicht zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig (Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Kleinsäuger). Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen.

Einfriedungen und Grenzbepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit den gesamten Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Vegetations- und Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die Anlage von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen oder sonstigen Materialschüttungen (z. B. insbesondere: Kies, Glassteine, Findlinge, etc.) stellen eine Versiegelung dar und sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

- 9. Sichtschutz und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.
- 10. Verwendung offenporiger Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)**
PKW – Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.
- 11. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 12. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)**
Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind in gegenseitigem Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.
- 13. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:
1. Dachform und Dachneigung
 2. Dacheindeckung
 3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
 4. Quer- und Zwerchgiebel
 5. Fassadengestaltung
 6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
 7. Einfriedungen
 8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
 9. Sichtschutz und Einfriedungen
 10. Verwendung offenporiger Beläge
 11. Niederspannungsfreileitungen
 12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 15.04.2021

Oberstadion, den 15.04.2021

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Gemeindeplaner SRL

Kevin Wiest
Bürgermeister

Verfahrensvermerke**1. Bebauungsplan „Ortsmitte - Erweiterung 2“**

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte - Erweiterung 2“**Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Oberstadion, Alb-Donau-Kreis**

Aufstellungsbeschluss	17.09.2018
Öffentliche Bekanntmachung	21.09.2018
Billigungsbeschluss	30.07.2020
Öffentliche Bekanntmachung	07.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17.08.2020 – 18.09.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17.08.2020 – 18.09.2020
Auslegungsbeschluss	09.02.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	19.02.2021
- Öffentliche Auslegung	01.03.2021 – 02.04.2021
Satzungsbeschluss	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	15.04.2021

Ausgefertigt:

Oberstadion, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Oberstadion, den _____

Bürgermeister