

GEMEINDE OBERSTADION

ERGÄNZUNGSSATZUNG
(gem. § 34 (4) 3 BauGB)
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„MUNDERKINGER STRASSE“

angezeigt am:

24. FEB. 2011

in Kraft seit:

04. FEB. 2011

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 15.11.2010

15.11.2010

GEMEINDE OBERSTADION
ORTSTEIL OBERSTADION

ERGÄNZUNGSSATZUNG
(gem. § 34 (4) 3 BauGB)
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"MUNDERKINGER STRASSE"
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

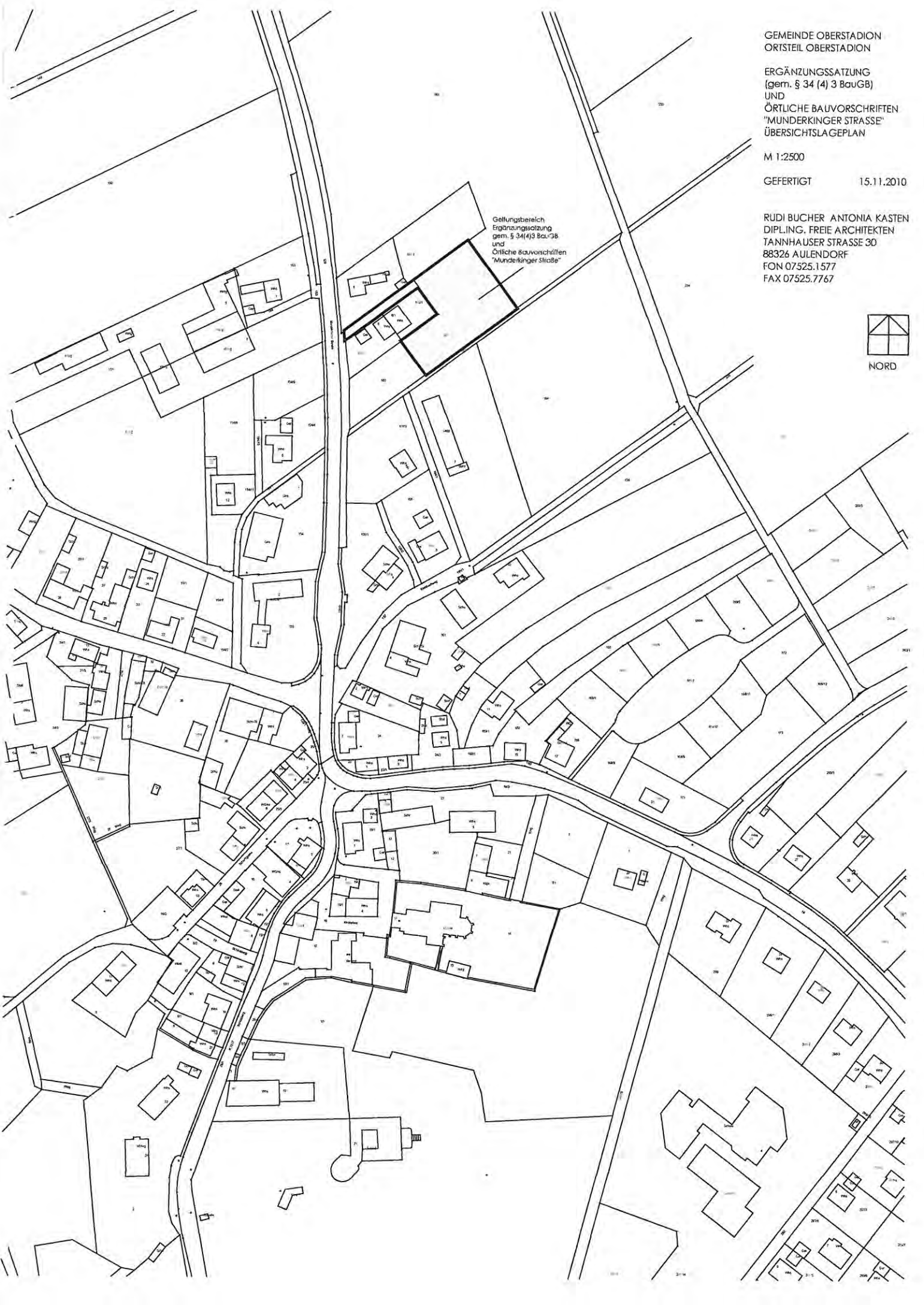
M 1:2500

GEFERTIGT 15.11.2010

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



NORD



Gellungsbereich
Ergänzungssatzung
gem. § 34(4)3 BauGB
und
Örtliche Bauvorschriften
"Munderkinger Straße"

Textteil und Verfahrenshinweise
zur Ergänzungssatzung
(gem. § 34(4)3 BauGB)
und zu den
Örtlichen Bauvorschriften
„Munderkinger Straße“
Gemeinde Oberstadion

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

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 05.03.2010
(GBl. S 357

1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000
(GBl. S 581) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2010 (Gbl. S. 793, 962).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 34(4) und § 9(1) BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1(2), (5) und (6) BauNVO
	MD	Dorfgebiet nach § 5 (1) und (2) 1-7 BauNVO Die Nutzungen nach § 5 (2) 8-9 sind nicht zulässig. Die Ausnahme nach § 5 (3) BauNVO wird nicht Bestandteil der Satzung.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16, 18, BauNVO
	Gebäudehöhen	
	FH max.	maximal zulässige Firsthöhe (siehe zeichnerischer Teil)
		Die max. Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Unterkanten der Sparren.
2.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	§ 1 a (3) BauGB § 9 (1) 20 BauGB und 25a
2.3.1	Gewässerrandstreifen	(siehe zeichnerischer Teil)
		Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Bodenbefestigungen, sowie Aufschüttungen und Ablagerungen nicht zulässig.
2.3.2	Pflanzgebote	
	Pflanzgebot 1	Innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens ist eine uferbegleitende Bepflanzung, bestehend aus mind. 4 Gehölzgruppen mit jeweils 5 standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste 1 anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit Gehölzen gleicher Art und gleichen Habitus zu ersetzen.
	Pflanzgebot 2	Zur Eingrünung der Bebauung sind entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches 3 hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
2.3.3	Regenwasserbewirtschaftung	Nicht belastetes Oberflächen- und Dachwasser aus den Baugrundstücken muss, soweit dies mit verhältnismäßigem Aufwand möglich ist, versickert werden.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, muss das anfallende Oberflächenwasser in Retentionsräumen (begrünte Mulden, Zisternen, o.ä.) gesammelt werden und darf nur verzögert in den Bach Flst.Nr. 186 als Vorfluter eingeleitet werden.

2.3.4 Bodenversiegelungen Bodenversiegelungen und -Verdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind für befestigte Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen.

Der gewachsene Boden ist soweit als möglich zu erhalten. Der Oberboden ist vor Beginn der Bau- maßnahmen separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB

GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Grundstücks Flst.Nr. 192 zu belastende Fläche (siehe zeichnerischer Teil)

Diese Flächen sind in einer Breite von mind. 3,90 m befahrbar auszubauen und zu unterhalten.

2.5 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)

2.6 Planbereich § 9(7) BauGB i.V.m. § 34(4)3 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Munderkinger Straße“ (siehe zeichnerischer Teil)

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
3.1	bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform SD WD	<p>Für die Hauptgebäude wird als Dachform Satteldach oder Walmdach festgesetzt. (siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Für Garagen und untergeordnete Anbauten sind auch Pult- oder Flachdach zulässig.</p>
3.1.2	Dachneigung	<p>Zulässige Dachneigung für die Dächer der Hauptgebäude (siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Beide Dachseiten müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.</p>
3.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben bei einer Dachneigung von mehr als 32° zugelassen.

4. Hinweise

- 4.1 Denkmalschutz Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes unverzüglich zu benachrichtigen.
- 4.2 Immissionsschutz In etwa 120 m zum Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Die Immissionen aus diesem landwirtschaftlichen Betrieb wie Gerüche, Lärm, Staub, sind als ortsüblich hinzunehmen.
- 4.3 Erdwärmesonden Grundwasserentnahmen Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen zur Gebäudeheizung sind dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden.
- 4.4 Ordnungswidrigkeiten Nach § 75 (3) 2 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund der LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 3.1.1, 3.1.2 und 3.1.3 zuwider handelt.

5.

Anhang

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bäume und Sträucher für uferbegleitende
Bepflanzung innerhalb des festgesetzten
Gewässerrandstreifens

Bäume

Alnus glutinosa

Prunus padus

Quercus robur

Salix alba

Schwarzerle

Traubenkirsche

Stieleiche

Silberweide

Sträucher

Acer campestre

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Prunus spinosa

Rosa canina

Salix caprea

Viburnum opulus

Feldahorn

Roter Hartriegel

Haselnuss

Pfaffenhütchen

Schlehe

Hundsrose

Salweide

Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2

Eingrünung

Hochstämmige Obstbäume in lokalen Sorten, wie

Apfel

Bohnapfel

Goldrenette Freiherr v. Berlepsch

Gravensteiner

Jakob Fischer

Prinz Albrecht

Birne

Alexander Lukas

Gute Graue

Österreichische Weinbirne

Ergänzungssatzung
(gem. § 34(4)3 BauGB)
und
Örtliche Bauvorschriften
„Munderkinger Straße“

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

Gemeinde Oberstadion

zeichnerischer und
textlicher Teil

gefertigt:
Aulendorf, den
15.11.2010

6.	Verfahrenshinweise Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
6.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) 1 und § 34 (4) 3 BauGB am 12. 07. 2010
6.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 23. 07. 2010
6.3	Billigung des Satzungsentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 12. 07. 2010
6.4	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 23. 07. 2010
6.5	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Satzungsentwurfs vom 15.04.2010 mit Begründung vom 15.04.2010 der Örtlichen Bauvorschriften vom 15.04.2010 mit Begründung vom 15.04.2010 vom 02. 08. 10 bis 06. 09. 2010
6.6	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4 (2) BauGB vom 21. 07. 10 bis 23. 08. 2010

6.12

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und
Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Satzung und der
örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (3) BauGB

am 04. 02 2011

Oberstadion, den 04. 02. 2011


Weber, Bürgermeister

Begründung
zur Ergänzungssatzung
(gem. § 34(4)3 BauGB)
und
zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Munderkinger Straße“
Gemeinde Oberstadion

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

1.

Lage

Die Gemeinde Oberstadion liegt am südwestlichen Rand des Alb-Donau-Kreises. Sie gehört zur Gemeindeverwaltungsgemeinschaft Munderkingen.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Oberstadion, an der Landesstraße L 273 nach Munderkingen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Teilfläche der Grundstücke Flst.Nr. 192 und Flst.Nr. 192/1 östlich der Munderkinger Straße.

2.

Naturräumliche
Gegebenheiten

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt, im südwestlichen Bereich als Grünland im nordöstlichen Bereich als Ackerland.

Die Zufahrt über das Grundstück Flst.Nr. 192/1 ist befestigt. Die Grundstücksfläche ist weitgehend eben und trägt keinen nennenswerten Gehölzbestand.

Nördlich grenzt ein großer Hausgarten mit Streuobstwiese an. Der nicht im Geltungsbereich der Satzung liegende Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 192 ist landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Süden des Plangebietes grenzt ein schmaler Bachlauf mit vereinzelt Uferbewuchs an.

3.

Planungsrechtliche
Voraussetzungen
und
Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Munderkingen sieht für den an die Munderkinger Straße angrenzenden Bereich gemischte Bauflächen vor. Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Südöstlich des für die Ergänzungssatzung vorgesehenen Bereiches ist im Flächennutzungsplan, im Anschluss an das Baugebiet „Ortsmitte“, eine größere zusammenhängende gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Gemeinde Oberstadion plant hier mittel- bis langfristig die Erweiterung des Baugebietes „Ortsmitte“. Die Grundstücksflächen befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde Oberstadion und sind mittelfristig auch noch nicht verfügbar.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Munderkinger Straße zunächst eine kleinräumige Erweiterung des Siedlungsgebietes ermöglicht werden. Die Darstellung im Flächenutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Die nachfolgende städtebauliche Entwurfsskizze zeigt die mögliche Einbindung des Satzungsgebietes in eine zukünftige Erschließung und Bebauung des Gebietes „Ortsmitte-Erweiterung“.



4. Erschließung

Die geplanten Baugrundstücke werden in privater Trägerschaft verkehrlich und abwassertechnisch zunächst von der Munderkinger Straße aus, über die Zufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 192/1 erschlossen.

Für diese Erschließung ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes Flst.Nr. 192 festgesetzt. Diese Flächen müssen in einer Breite von mind. 3,90 m befahrbar ausgebaut und unterhalten werden.

Versorgung

Die Baugrundstücke werden durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde bzw. des Wasserversorgungsverbandes Jungholzgruppe mit Trinkwasser versorgt. Mit der Planung der geordneten Wasserversorgung wird das Ing. Büro Schranz, Bad Saulgau beauftragt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.
Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.
Die Baugrundstücke erhalten Anschluss an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom.

Entsorgung

Niederschlagswasser

Auf den Grundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser muss, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist, versickert werden. Sofern die Untergrundverhältnisse eine vollständige Versickerung nicht zulassen, muss das unbelastete Oberflächenwasser auf den Grundstücken in einem Retentionsraum (Teich, begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten und von dort verzögert in den angrenzenden Bachlauf als Vorfluter geleitet werden.

Für je 100 m² bebaute und/oder befestigte Fläche sind mind. 3 m³ Rückhaltevolumen nachzuweisen.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Oberstadion. Mit der Planung der geordneten Abwasserbeseitigung wird das Ing. Büro Schranz, Bad Saulgau, beauftragt.

Abfall

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

5.

Festsetzungen nach
§ 9(1) BauGB

§ 9(1)1

Art der baulichen Nutzung

Das Satzungsgebiet grenzt weitgehend an landwirtschaftlich genutzte Flächen an und liegt im Einwirkungsbereich einer ca. 120 m entfernten Hofstelle mit Tierhaltung. Gegen Vorhaben, die sich in den Charakter eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO einfügen, bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich der Satzung Dorfgebiet gem. § 5 (1) und (2) 1-7 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 5 (2) 8-9 BauNVO sind nicht zulässig, die Ausnahme nach § 5 (3) BauNVO wird nicht Bestandteil der Satzung.

§ 9(1)1

Maß der baulichen
Nutzung

Damit sich die geplanten Gebäude am Ortsrand in das Ortsbild mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden einfügen, wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

§ 9(1)21

Mit Geh-, Fahr- und
Leitungsrechten zu
belastende Flächen

Um die Erschließung des Plangebietes zu sichern, wird für die Zufahrt auf dem Grundstück Flst.Nr. 192/1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes Flst.Nr. 192 festgesetzt. Dies ist öffentlich-rechtlich über die Eintragung einer Baulast zu sichern.

§ 9(1)20 und 25a

Flächen und Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur
und Landschaft

Die in die Ergänzungssatzung einbezogenen Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland bzw. als Zufahrt genutzt. Sie weisen darüber hinaus keinen nennenswerten Gehölzbestand auf. Der derzeitige Ortsrand zur freien Landschaft hin ist in diesem Bereich nicht eingegrünt.

Von der geplanten Bebauung sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Befestigung, Versiegelung und Untergrundverdichtung), Luft (Heizungsabgase) und Landschaftsbild (Ortsrandbebauung) zu erwarten.

Um die schädlichen Auswirkungen zu verringern und auszugleichen werden Festsetzungen nach § 9 (1) 20 und 25a BauGB für Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung, zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft getroffen:

Der gewachsene Boden ist soweit als möglich zu erhalten.
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Stellplätze und für die übrigen befestigten Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Bodenversiegelungen und -Verdichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss auf den privaten Grundstücksflächen versickert oder zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den angrenzenden Bachlauf als Vorfluter eingeleitet werden.

Entlang des südlich angrenzenden Bachlaufes wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt. Als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe muss hier entlang des Bachlaufes eine uferbegleitende Bepflanzung aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste 1 angelegt und dauerhaft unterhalten werden.
Innerhalb dieser 6 m breiten Fläche sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Bodenbefestigungen sowie Aufschüttungen und Ablagerungen nicht zulässig. Auf diesen Flächen darf kein Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden erfolgen.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist als Eingrünung zur freien Landschaft hin eine Baumreihe aus hochstämmigen Obstgehölzen gem. Pflanzgebot 2 zu pflanzen und zu unterhalten.

7. Flächenbilanz	Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung	2450 m ²	100,0 %
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	190 m ²	7,7 %
	Schutzflächen	370 m ²	15,1 %