

GEMEINDE OBERSTADION  
BEBAUUNGSPLAN  
UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
„IM EICHER II - 1. ÄNDERUNG“

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 28.01.2008

28.01.2008

angezeigt am:  
21.07.2008  
in Kraft seit:  
13.06.2008





NORD

GEMEINDE OBERSTADION  
BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
"IM EICHER II - 1. ÄNDERUNG"  
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:2500 28.01.2008

RUDI BUCHER ANTONIA KASTEN  
DIPLOM. FREIE ARCHITEKTEN  
TANKHAUSER STRASSE 30  
88326 AULENDORF  
FON 07525.1577  
FAX 07525.7767  
rudfbucher@t-online.de

Textteil und Verfahrenshinweise  
zum  
Bebauungsplan „Im Eicher II - 1. Änderung“  
und  
Örtliche Bauvorschriften „Im Eicher II - 1. Änderung“  
der Gemeinde Oberstadion

---

1. Rechtsgrundlagen

---

1.1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

---

1.2 Baunutzungsverordnung  
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

---

1.3 Planzeichenverordnung  
(PlanzV ) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

---

1.4 Landesbauordnung  
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995  
(GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (Gbl.S.252).

---

1.6 Gemeindeordnung  
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000  
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1(6) BauNVO § 4 BauNVO
	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) und (2) BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 21 a BauNVO
2.2.1	Geschoßflächenzahl GFZ	Größe der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil).
2.2.2	Grundflächenzahl GRZ	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.3	Zahl der Vollgeschoße I	ein Vollgeschoss als Höchstgrenze (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.4	Gebäudehöhen TH max 3,50 m	maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil)  Die max. Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren.
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. §§ 22 - 23 BauNVO §12 und § 14 (1) und (2) BauNVO
2.3.1	<b>E</b>	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	<b>ED</b>	Offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Baugrenze	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt (siehe zeichnerischer Teil)

2.3.4	Garagen und Stellplätze	<p>Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur entlang der Erschließungsstraßen, mit einer Stellplatztiefe von max. 5,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Straße.</p>
2.3.5	Nebenanlagen	<p>Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.</p>
2.3.6	Stellung der baulichen Anlagen	<p>vorgeschriebene Firstrichtung (siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>zulässige Firstrichtungen (siehe zeichnerischer Teil)</p>
<hr/>		
2.4	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	<p>§ 9 (1) 10 BauGB</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>in einer Tiefe von 15 m gemessen vom Fahrbahnrand der L 273 ist dieser Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen, ebenso die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen.</p>
<hr/>		
2.5	Verkehrsflächen	<p>§9 (1) 11 BauGB</p> <p>Erschließungsstraße (siehe zeichnerischer Teil)</p> <p><b>F</b> Fußweg (siehe zeichnerischer Teil)</p>
<hr/>		
2.6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	<p>§ 9 (1) 20 und 25 a BauGB</p>
2.6.1	Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	<p>Innerhalb dieser Flächen sind zur Eingrünung des Baugebietes Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste in Form einer freiwachsenden Hecke zu pflanzen. (siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.6.2		<p>Pflanzgebot für Bäume gem Pflanzliste I (siehe zeichnerischer Teil)</p>

2.6.3 Bodenversiegelungen Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind für befestigte Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen ( z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.). Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Hauszugänge u.ä.) ist so weit als möglich zu verzichten.

---

2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB

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

---

2.8 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Im Eicher II – 1.Änderung“ (siehe zeichnerischer Teil)

Der Bebauungsplan „Im Eicher II – 1.Änderung“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Bebauungspläne „Im Eicher II“ genehmigt am 20.12.1972 und „Schloßblick“ genehmigt am 03.07.1992

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
<hr/>		
3.1	bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	
	SD	(siehe zeichnerischer Teil)
		Für die Hauptgebäude wird als Dachform Satteldach festgesetzt.
		Für Garagen und untergeordnete Anbauten und Bauteile sind auch Flach- oder Pultdächer zugelassen.
3.1.2	Dachneigung	
	DN 30° - 35°	(siehe zeichnerischer Teil)
		Beide Dachseiten der Gebäude müssen die gleiche Dachneigung haben. Bei Doppelhäusern ist die gleiche Dachneigung zu verwenden.
3.1.3	Dachaufbauten	
		sind als stehende Gauben und als Schleppgauben zugelassen. Die Summe der Dachaufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen.
3.1.4	Dachdeckung	
		Die Hauptbaukörper sind mit roten, braunen oder grauen Dachziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
		Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Vordächer und ähnliches sind als Dacheindeckung auch Blech oder Glas zulässig.
		Flachdächer von freistehenden Garagen sind zu begrünen.

---

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 1,00 m Höhe als Anböschung oder Abtrag bzw. mit Stützmauer 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.



4. Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabträge) ist dem Landesdenkmalamt zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

4.2 Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung der Wege, Freiflächen und Gebäude nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

---

5. Anhang

Pflanzliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rote Kastanie
Betula pendula	Weißbirke
Crataegus carrierei	Apfeldorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus serrulata	Zierkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus 'Erectus'	Gartenjasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Gartenflieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bebauungsplan  
"Im Eicher II –  
1. Änderung"  
und Örtliche  
Bauvorschriften „Im  
Eicher II -  
1. Änderung“  
der Gemeinde  
Oberstadion

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

zeichnerischer und  
textlicher Teil

gefertigt Aulendorf, den  
28.01.2008

---

6. Verfahrenshinweise

---

6.1 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat  
gem. §2(1)1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

und § 74(7) LBO

am

---

6.2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 2(1)2 BauGB  
i.V.m. § 13a BauGB

am

---

6.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und  
Träger öffentlicher Belange

vom

bis

---

6.4 Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken,  
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen  
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den  
Gemeinderat

am

---

6.5 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
gem. §3(2) BauGB

am

---

6.6 Öffentliche Auslegung des

Bebauungsplanentwurfs vom  
mit Begründung vom

der Örtlichen Bauvorschriften vom  
mit Begründung vom

gem. § 3 (2) BauGB

vom

bis

- 
- 6.7 Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB  
vom bis
- 
- 6.8 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO  
am  
Oberstadion, den  
Weber, Bürgermeister
- 
- 6.9 Ausfertigung  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den Satzungsbeschlüssen  
vom übererein.  
Oberstadion, den  
Weber, Bürgermeister
- 
- 6.10 Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10(3) BauGB  
am  
Oberstadion, den  
Weber, Bürgermeister