

GEMEINDE OBERSTADION  
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
„ORTSMITTE OBERSTADION 1. ÄNDERUNG“  
zugehörig zum Textteil vom 10.02.2003

Genehmigt  
Ulm, den 28.11.2008  
Landratsamt

*Anita Sch*



02.04.2007



1:1  
 Datum: NN  
 Projekt: ...  
 Blatt: ...

...  
 ...  
 ...



Gebäudebereich

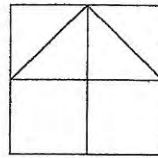
WA	△	△	△
0,4	0,4	0,4	0,4
Ri max. 3,00 m	Ri max. 3,00 m	Ri max. 3,00 m	Ri max. 3,00 m
DN 30-40°	DN 30-40°	DN 30-40°	DN 30-40°

WA	△	△	△
0,4	0,4	0,4	0,4
Ri max. 3,00 m	Ri max. 3,00 m	Ri max. 3,00 m	Ri max. 3,00 m
DN 30-40°	DN 30-40°	DN 30-40°	DN 30-40°

WA	△	△	△
0,4	0,4	0,4	0,4
Ri max. 7,00 m	Ri max. 10,00 m	Ri max. 10,00 m	Ri max. 10,00 m
DN 30-40°	DN 30-40°	DN 30-40°	DN 30-40°

WA	△	△	△
0,4	0,4	0,4	0,4
Ri max. 7,00 m	Ri max. 10,00 m	Ri max. 10,00 m	Ri max. 10,00 m
DN 30-40°	DN 30-40°	DN 30-40°	DN 30-40°





NORD

BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
"ORTSMITTE OBERSTADION -  
1.ÄNDERUNG"  
ZEICHNERISCHER TEIL  
GEMEINDE OBERSTADION  
M 1:500

Legende und Erklärung der Festsetzungselemente  
entsprechend Bebauungsplan "Ortsmitte Oberstadion"  
zeichnerischer Teil vom 14.10.2002

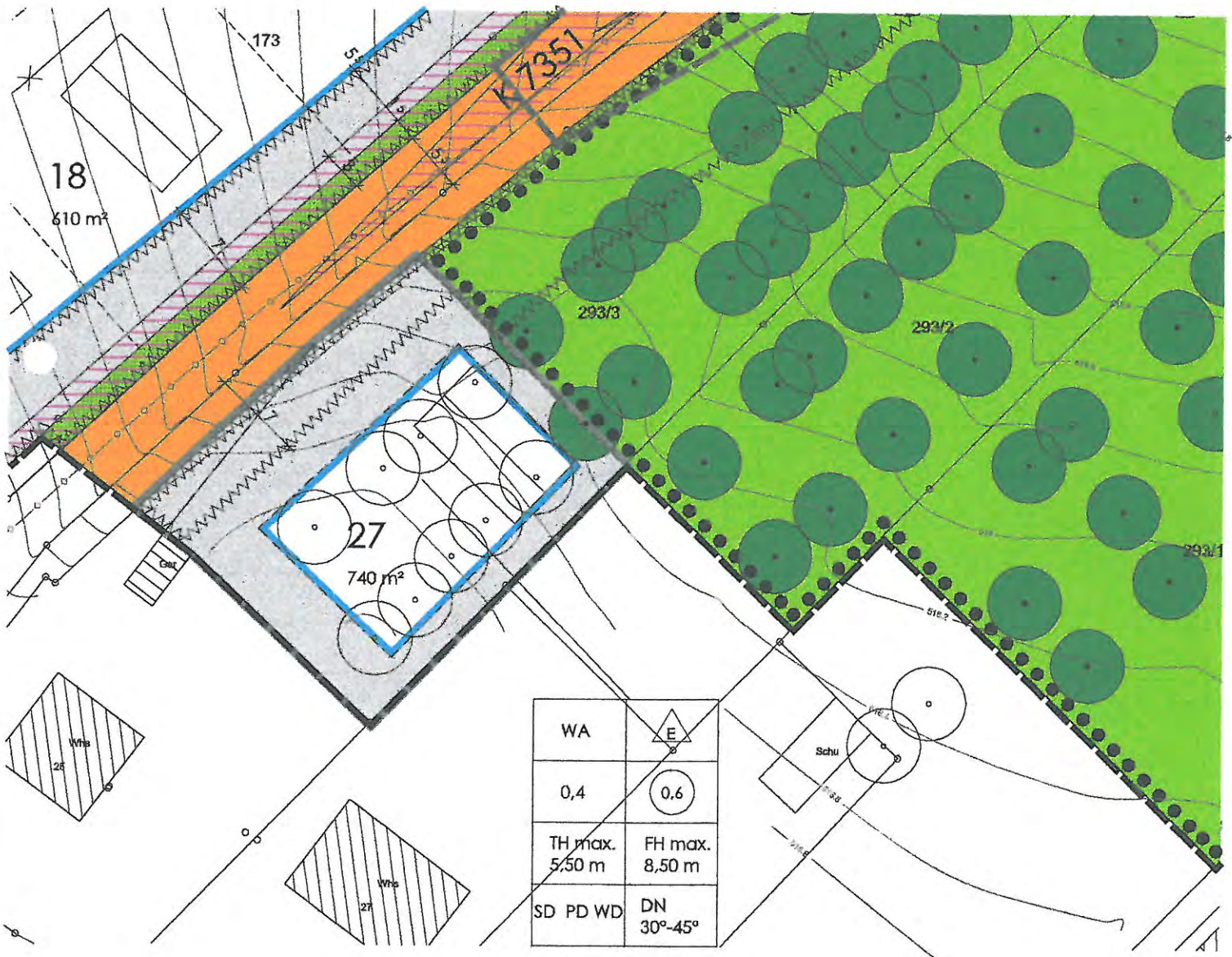
gefertigt 12.06.2006  
geändert 02.04.2007



Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes  
"Ortsmitte Oberstadion  
1.Änderung"

zugehörig zum Textteil  
des Bebauungsplanes  
"Ortsmitte Oberstadion"  
vom 10.02.2003

RUDI BUCHER  
ANTONIA KASTEN  
DIPL.ING. FREIE ARCHITEKTEN  
TANNHAUSER STRASSE 30  
88326 AULENDORF  
FON 07525.1577  
FAX 07525.7767  
rudibucher@t-online.de



Verfahrenshinweise  
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Ortsmitte Oberstadion 1. Änderung“  
der Gemeinde Oberstadion

---

1. Rechtsgrundlagen

- 
- 1.1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878).
- 
- 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 14.12.2004 (Gbl. S. 895).
- 
- 1.5 Gemeindeordnung  
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000  
(GBl. S. 582 ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006  
(GBl. S. 20).

Bebauungsplan  
 Und Örtliche  
 Bauvorschriften  
 „Ortsmitte Oberstadion  
 1. Änderung“  
 der Gemeinde  
 Oberstadion  
 zeichnerischer Teil

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

gefertigt:  
 Aulendorf, den  
 02.04.2007

5.	Verfahrenshinweise	
5.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) 1 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 und der Örtlichen Bauvorschriften vom 12.06.2006 mit Begründung und Umweltbericht vom 12.06.2006 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
5.8	Genehmigt gem. §10 (2) BauGB mit Erlaß des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis	vom AZ
5.9	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
5.10	Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (3) BauGB	am  Oberstadion, den  Weber, Bürgermeister

Begründung zum  
Bebauungsplan  
„Ortsmitte Oberstadion  
1. Änderung“  
Gemeinde Oberstadion

Gemeinde	Oberstadion
Landkreis	Alb-Donau-Kreis
Regierungsbezirk	Tübingen

---

1. Lage	<p>Die Gemeinde Oberstadion liegt am südwestlichen Rand des Alb-Donau-Kreises. Sie gehört zum Gemeinde-Verwaltungsverband Munderkingen.</p> <p>Das Baugebiet Bebauungsplan Ortsmitte Oberstadion liegt nordöstlich des Ortskerns von Oberstadion beidseits der Kreisstraße K 7351.</p> <p>Das von der 1. Änderung betroffene Gebiet liegt am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ortsmitte Oberstadion, angrenzend an die Kreisstraße K 7351.</p>
------------	---

---

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziel der Planänderung	<p>Der Flächennutzungsplan des Gemeinde-Verwaltungsverbandes sieht für den Teilbereich südöstlich der Kreisstraße, angrenzend an die Landesstraße L 273, Gemischte Bauflächen vor. Der Bereich des bestehenden Obstgartens ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird deshalb in seiner nächsten Fortschreibung entsprechend geändert.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte Oberstadion“ ist der Planbereich als private Grünfläche mit Erhaltungsgebot für Bäume festgesetzt.</p> <p>Ziel der Planänderung ist es, im Anschluss an die bestehende Bebauung in einem Teilbereich des Grundstückes Flst.Nr. 293/3 eine Wohnbebauung zu ermöglichen.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen, die Örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des Bebauungsplanes „Ortsmitte Oberstadion“ vom 10.02.2003 gelten auch für diese Änderung.</p>
--	--

---

3. Bestand	<p>Der von der Änderung betroffene Teilbereich des Grundstückes Flst.Nr. 293/3 ist derzeit unbebaut. Er ist Teil des bestehenden Obstgartens und mit 9 hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt.</p>
---------------	--

4. Planung	Auf dem südlichen, an die bestehende Bebauung angrenzenden Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 292/3, mit einer Fläche von ca. 740 m <sup>2</sup> , soll Wohnbebauung ermöglicht werden.
Art der Nutzung	Für das Gebiet wird, entsprechend der Ausweisung im Baugebiet nördlich der Kreisstraße K 7351 Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) und (2) festgesetzt.
Bauweise	Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Maß der Nutzung	Das Maß der Nutzung wird mit 0,4 GRZ und 0,6 GFZ festgesetzt, die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ermöglichen auch eine zweigeschossige Bebauung.
Erschließung	Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K 7351.
Versorgung	Das Gebiet wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde bzw. des Wasserversorgungsverbandes Jungholzgruppe mit Trinkwasser versorgt. Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW. Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Das Gebiet erhält Anschluss an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom.
Entsorgung	Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde.  Die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers an Ort und Stelle nicht zu. Das Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück in einer Retentionsfläche (begrünte Mulde, Teich oder Zisterne) zurückgehalten und von dort verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal geleitet werden. Für je 100 m <sup>2</sup> bebaute und befestigte Fläche sind 3 m <sup>3</sup> Rückhaltevolumen nachzuweisen.  Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Müllabfuhrunternehmen im Auftrag der Gemeinde beseitigt.



---

5.

Umweltbericht

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche in einem bisher als private Grünfläche festgesetzten Bereich.

Bestand

Das von der Änderung betroffene Gebiet ist Teil einer locker gepflanzten Streuobstwiese zwischen der Kreisstraße K 7351 und dem Gewerbegebiet Obere Hohen.

Die Kultur besteht aus Hochstämmen verschiedener Obstbaumarten und -sorten in unterschiedlicher Altersstruktur. Die Bäume werden regelmäßig gepflegt, die Krautschicht wird intensiv bewirtschaftet.

Streuobstwiesen bilden eine vielfältige, breite Lebensraumbasis für Flora und Fauna. Sie zählen zu den artenreichsten heimischen Lebensräumen.

(siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum BPlan „Ortsmitte“ vom 19.03.2002  
Dipl.Ing. FH Landschaftsarchitektin Bettina Frei)

Planung

Die Bebauungsplanänderung sieht für die südliche, an die bestehende Bebauung angrenzende Teilfläche von ca. 740 m<sup>2</sup> die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet, mit 0,4 Grundflächenzahl vor.

Von der Bebauung mit einem Wohngebäude sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Befestigung, Untergrundverdichtung), Luft (Heizungsabgase), Pflanzen und Tiere (Abholzung von Obstbäumen und damit Verlust von Lebensraum) und Landschaftsbild zu erwarten.

Ausgleich

Um die schädlichen Auswirkungen zu verringern und auszugleichen werden folgende Festsetzungen und Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes getroffen:

Als Ersatz für die bestehenden 9 Obstbäume auf der von der Änderung betroffenen Grundstückfläche sind auf dem Grundstück Plan-Nr. 27 entlang der Kreisstraße 7351 mind. 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen, bzw. bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Bei der Bebauung des Grundstückes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist soweit als möglich zu erhalten. Auf allen zu bebauenden und zu befestigenden Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden. Der Bodenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück, an die Nachbargrundstücke angepasst, einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an, oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Untergrundverdichtungen und Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und darf nur verzögert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Je 100 m<sup>2</sup> bebauter und befestigter Fläche sind mind. 3 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen nachzuweisen.

Als Ausgleich für den Verlust der Obstbäume wird die bestehende lückenhafte Birkenallee entlang der Kreisstraße K 7351 nach Mundeldingen auf Flst.Nr. 270/4 mit mind. 9 Bäumen -Betula pendula 3x verpfl. STU 18-20-ergänzt.

Die Pflanzungen müssen zeitnah zum Entfernen der Obstbäume erfolgen. Die Alleebäume sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu überprüfen.

#### Zusammenfassung

Der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Fläche kommt wegen ihres Streuobstbestandes eine erhebliche Bedeutung für Natur und Landschaft zu.

Durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima minimiert.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaft können durch die Neupflanzungen mit Ergänzung der Allee annähernd ausgeglichen werden.

Bebauungsplan  
„Ortsmitte Oberstadion  
1. Änderung“  
Gemeinde Oberstadion  
Begründung  
den 02.04.2007

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

