



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- WA ALGEMEINES WOHNGEBIET
- II 2 ODER 3 (III) VOLLGESCHOSSE
- Q3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- Q5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- Einzel- und Doppelhäuser
- DN 20°-40° DACHNEIGUNG
- FAHRBAHN
- FAHRBAHN MIT PFLASTER
- SICHTFELD NICHT ÜBERBAUAR  
BEPFLANZUNG MAX. 0,80m HOCH
- LEITUNGSRECHT 20KV (IM ERDREICH)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- PRIVATER GRÜNGÜRTEL ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- BAUGRENZ
- GELTUNGSBEICH DES BEBAUUNGSPLANES
- FH FIRSHÖHE 9,00m (II), BZW 11,65m (III) (AB E FH)
- TRH TRAUFRÖHE (HAUSWANNE) 4,00m (II), BZW 5,50m (III) (AB E FH)

**NUTZUNGSSCHABLONE**

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFL.-ZAHL	GESCHOSSFL.-ZAHL
BAUWEISE	
DACHNEIGUNG	

**TEXT TEIL**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
2. Erweiterung Badacker in Moosbeuren

**Rechtsgrundlagen**  
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 03.04.1994, die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990, die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 29.11.1983, zuletzt geändert am 23.7.1993 und das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWobauLG) vom 22.04.1993.

**Aufgehobene Vorschriften**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "2. Erweiterung Badacker" treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungsvorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für die Teile der Vorgangsbebauungspläne "Badacker", genehmigt am 26.02.1988 und "Erweiterung Badacker", genehmigt am 24.02.1988.

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO  
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).  
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB.  
- Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18a BauGB und - Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB; Zweckbestimmung entsprechend Planteilrag

**1.2 Maß der baulichen Nutzungen**  
gem. § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO  
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen den Eintragungen im Lageplan.

**2.4.2 Gartenbereiche**  
Einfriedigungen entlang den Grundstücksgrenzen zwischen zwei Baugrundstücken im vorderen Gartenbereich sind nur mit lebenden Hecken hinterzäunten Maschendrahtzäune oder Holzlatenzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

**2.5 Werbeanlagen**  
gem. § 73 (1) 1 LBO  
Werbeanlagen sind nur an der Seite der Leistung und nur auf der Straßenseite der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken.  
Unzulässig sind Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in gelben Farben. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen und aufeinander abzustimmen. Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften darf 0,40 m nicht überschreiten. Die Länge wird auf maximal 1,50 m begrenzt.

**2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen**  
gem. § 73 (1) 5 LBO  
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Die zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlichen Wege, Terrassen und Garagenvorplätze sowie die Stellplätze, die direkte Verbindung zum Erdreich haben, sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen, wie in Sand verlegte Pflasterungen, wassergebundene Decke, Pflasterterrassen, Schotterterrassen oder ähnlichem herzustellen.  
Öffentliche Fußwege, die direkte Verbindung zum Erdreich haben, sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen, wie in Sand verlegte Pflasterungen, wassergebundene Decke, oder ähnlichem herzustellen.

**2.7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
gem. § 73 (1) 1 LBO  
Die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen darf nur in natürlichen Materialien wie Naturstein, Holz oder in Putz ausgeführt werden. Die Farbgebung hat sich im Farbpektrum der Erdschattenskala zu bewegen. Sichtmauerwerk aus künstlichen Mauersteinen ist nicht zulässig.

**1.3 Zahl der Vollgeschosse**  
gem. §§ 16 und 20 BauNVO und § 2 (5) LBO  
Zahl der Vollgeschosse (2) entsprechend den Eintragungen im Lageplan

**1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
gem. § 9 (1) BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO  
Bauweise entsprechend den Eintragungen im Lageplan. Es bedeuten: EO - Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

**1.5 Höhe der baulichen Anlagen**  
gem. § 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO

**1.5.1** Die maximale Traufhöhe TRH bei zweigeschossiger Bauweise (2-II) gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Randfußbodenhöhe (EFH) und dem Scheitelpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, wird mit 4,00 m über der EFH festgesetzt. Bei dreigeschossiger Bauweise (2-III) wird die maximale Traufhöhe (TRH) mit 5,50 m über EFH festgesetzt.

**1.5.2** Die maximale Firsthöhe (FH) wird bei zweigeschossiger Bauweise (2-II) auf 9,00 m, bei dreigeschossiger Bauweise auf 11,65 m ab EFH festgesetzt.

**1.6 Garagen und Stellplätze**  
gem. § 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO  
Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze oder Garagen auszuweisen, mindestens jedoch 2 St. pro Gebäude.

**1.7 Nebenanlagen**  
gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO  
Außerhalb der überbaubaren Grundfläche sind nur Nebenanlagen bis max 20 cm ungebauter Baue zulässig.

**3. HINWEISE**

**3.1 Denkmalschutz und Archäologie**  
Bei den Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannt historische Bauteile oder archäologische Fundamente entdeckt werden. Diese sind gemäß § 23 DArch unzugänglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz, deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitenbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DArch) hingewiesen werden.

**3.2 Stromversorgung**  
Das Niederspannungsstromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

**3.3 Regenwasserrückgewinnung**  
Um die Abfluehänge des Regenwassers von Dächern zu verringern, sollte das Niederschlagswasser in Tonnen oder Zisternen gesammelt und als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke wiederverwendet werden.

**3.4 Stand der Planunterlagen Sept. 1994**  
Die Flurpläne mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten vorhandenen baulichen Anlagen, entsprechen dem aktuellen Zustand.

**3.5 Grundwasserschutz**  
Bei der Gründung der Bauwerke ist darauf zu achten, daß schützende, bindige Bodenschichten nach Möglichkeit nicht durchstoßen oder vollständig beseitigt werden und somit der natürliche Schutz für das Grundwasser weitestgehend erhalten bleibt. Weiterhin muß sichergestellt werden, daß keine punkt- oder linienförmige Versickerungen durch Herstellen von Sickergräben, Sicherungsschichten usw. stattfinden können.  
Unversichertes Dachflächen- und Oberflächenwasser sollte aus wasserwirtschaftlichen Gründen der Neubildung von Grundwasser zur Verfügung stehen. Es wird daher empfohlen, daß das genannte Wasser über die belebte Erdoberfläche bestmöglich zur Versickerung gebracht wird.

**1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
gem. § 9 (1) BauGB  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die im zeichnerischen Teil besonders dargestellten Verkehrsflächen sind ungeteilt, geteilte Verkehrsflächen.

**1.9 Pflanzgebot und Pflanzbindung**  
gem. § 9 (1) 25 BauGB

**1.9.1** Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit entsprechenden Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Durch eine geeignete Wahl der Pflanzarten und Pflanzstandorte ist eine im Bezug auf die Höhe, Wuchstiefe und Pflanzart abgestufte und durchsichtige, geschlossene Pflanzung herzustellen.  
Als bevorzugt zu verwendende Sträucher gelten:  
Wilder Schneeball, Weißdorn, Schlehe, Wilde Rose, Pfaffenhütchen, Flieder, weide, Sanddorn.  
Pflanzqualität:  
Strauch: 2 x verpflanzt, Größe 80 - 100 cm  
Großstrauch: mind. weite, 2 x verpflanzt, Größe 125 - 150 cm

**1.9.2** Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein mittelkröniger, hochstämmiger, schirmförmiger Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Als bevorzugt zu verwendende Baumarten gelten:  
Mittelkrönige Laubbäume:  
Rotdorn, Mehlbeere, Eberesche, Vogelkirsche, Feldahorn  
Pflanzqualität:  
Hochstamm: 2 x verpflanzt, Stammumfang in 1,00 m Höhe 10 - 12 cm

**2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**  
gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO

**2.1 Dachform und Dachneigung**  
gem. § 73 (1) 1 LBO

**2.2 Altlasten**  
Der Gemeinde Oberstadion sind im Bereich des Bebauungsplanes "2. Erweiterung Badacker" keine Altlasten bekannt. Nachdem die historische Erkundung keinen Anhaltspunkt für einen Altlastenverdacht ergab wurde auf eine eigenständige Begutachtung verzichtet. Sofern bei der Ausführung des Bebauungsplanes wider Erwarten eine Altlastenlagerung oder kontaminiertes Erdreich angesprochen wird, ist eine Untersuchung und Abschätzung der Gefährdung entsprechend der Altlastenkategorie des Landes Baden-Württemberg einzuhalten.

**2.3 Bodenschutz**  
Als Bodenschutzgründen und zur Vermeidung einer unerwünschten Deposition des Erdrausbaus soll ein umfangreicher Kesselausgleich mit dem anfallenden Erdaushub auf dem Gebiet des Bebauungsplanes "2. Erweiterung Badacker" stattfinden. Ober- und Unterboden soll in Gelände wieder verwendet werden. Aufschüttungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden, bzw. vergleichbarem Material durchzuführen.  
Der Mutterboden und die humusreichen Schichten sind als Element eines integriert vorgehenden Bodenschutzes vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, stets vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen.  
Im Gelände nicht verwendbares Aushubmaterial ist einer Wasser Verwendung im Landschaftsbau/Landwirtschaft zuzuführen. Hierzu ist zuvor die Untere Bodenschutzbehörde zu hören. Hinweise gibt dazu das Info-Heft 10 "Erhaltung von Fruchtbaren und kulturfähigen Böden" des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg.

**2.4 Dach- und Fassadenbegrenzung**  
Aus wasserwirtschaftlichen und mikroklimatischen Gründen ist eine Begrünung der Fassaden und Oberer über das, in vorstehenden Festsetzungen getroffene Maß, zu empfehlen. Dadurch kann ein zusätzlicher Ertrag für die Begrünung des Bodens durch Gebäude und Verkettung in Bebauungsgebiet selbst hergestellt werden.

**4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
Ordnungswidrig nach § 74 (2) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.  
Aufgestellt: Gemeinde Oberstadion, 12.09.1994/ 16.01.1995/ 13.02.1995  
Weber, Bürgermeister

**2.1.1** Für die Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung zulässig.

**2.1.2** Es wird für Garagen eine Dachneigung von 20° bis 40° festgelegt, jedoch nur im Rahmen der Bestimmungen der LBO. Garagen sind mit Satteldach zu errichten oder ins Gebäude einbinden. Flachdachgaragen sind ausnahmsweise nur als dauerhaft mit Kräutern und Gräsern extensiv begrünte Bauweise zulässig. Die verwendete Erdschichttiefe muß dabei min. 0,15 m betragen.

**2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**  
gem. § 73 (1) 1 LBO  
Dachaufbauten sind als einzelne Säulen zugelassen. Je Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zusammengeschnitten mit einer maximalen Länge von 1/2 der Dachlänge pro Dachseite zulässig. Der obere Scheitelpunkt mit dem Hauptdach muß mind. 1,00 m unterhalb des Firstes liegen.  
Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten muß mind. 1,00 m von der Giebelwand betragen.

**2.3 Dachdeckung**  
gem. § 73 (1) LBO  
Die Dachdeckung hat mit kleinformatigen, roten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachziegelmaterial, auch bei Dachaufbauten, zu erfolgen. Sonnenkollektoren sind nur flächenbündig in der Dachfläche zulässig. Ausnahmsweise können auch begrünte Dächer zugelassen werden.

**2.4 Einfriedigungen**  
gem. § 73 (1) 5 LBO

**2.4.1 Wohnstraßen, Wohnwege und Feldwege**  
Entlang den als Wohnstraßen, Wohnwegen und Feldwegen gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit lebenden Hecken hinterzäunten Maschendrahtzäune bis 0,80 m, Mauern oder mit lebenden Hecken hinterzäunten Holzlatenzäune bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.09.1994, einen Bebauungsplan "2. Erweiterung Badacker" in Moosbeuren aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 23.09.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan erfolgte am 23.09.1994.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.01.1995, den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung öffentlich auszuliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 16.01.1995 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 16.01.1995 bis 23.09.1995 öffentlich auszuliegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.09.1995, die Prüfungsergebnisse und die Bedenken mit Schreiben vom 23.09.1995 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.09.1995, den Planentwurf als Satzung beschlossen.

Oberstadion, den 23.09.1995  
Weber  
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "2. Erweiterung Badacker" in Moosbeuren wurde mit Schreiben vom 23.09.1995 dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis erfolgte am 23.09.1995 mit Erlaß vom 23.09.1995.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 23.09.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberstadion, den 23.09.1995  
Weber  
Bürgermeister

ALB - DONAU-KREIS  
GEMEINDE OBERSTADION

**BEBAUUNGSPLAN**  
**2. ERWEITERUNG**  
**"BADACKER"**  
**IN MOOSBEUREN**  
MASSSTAB 1:500

8. Sep. 1995  
MUNDERKINGEN, DEN 12.09.1994 / 16.01.1995 / 13.02.95  
VERBANDSBAUAMT 23.09.1996

KUCH/FAITH

Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen  
Postfach 1282  
Verbandsbauamt  
88584 Munderkingen

ANERKANT:  
OBERSTADION, DEN 23. Sep. 1996  
BÜRGERMEISTER

Anzeigeverfahren  
Erlingen, den 24. 3. 97  
Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
-Ausstellungstermin-