TEXTTEIL

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
2.Erweiterung Badäcker " in Moosbeuren

Rechtsgrundlagen

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 08.04.1994, die **Baunutzungsverordnung (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 28.11.1983, zuletzt geändert am 23.7.1993 und das **Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBauLG)** vom 22.04.1993.

Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans **"2.Erweiterung Badäcker"** treten in seinem räumlichen Geltungsreich alle bisherigen Bebauungsvorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für die Teile der Vorgangsbebauungspläne **"Badäcker"**, genehmigt am 26.02.1968 und **"Erweiterung Badäcker"**, genehmigt am 24.02.1988.

Textteil:

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 (6) BauNVO),

-Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB,

-Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18a BauGB und

-Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB; Zweckbestimmung entsprechend Planeintrag

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.

...

1.3 **Zahl der Vollgeschosse**

gem. §§ 16 und 20 BauNVO und § 2 (5) LBO

Zahl der Vollgeschosse (Z) 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: **ED** = 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 BauNO

1.5.1 Die maximale Traufhöhe TRH bei zweigeschossiger Bauweise (Z=II), gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, wird mit 4,00 m über der EFH festgesetzt. Bei dreigeschossiger Bauweise (Z=III) wird die maximale Traufhöhe (TRH) mit 6,50 m über EFH festgesetzt.

1.5.2 Die maximale Firsthöhe (FH) wird bei zweigeschossiger Bauweise (Z=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 cbm umbauter Raum zulässig.

...

1.8 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

gem. § 9(1) BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die im zeichnerischen Teil besonders dargestellten Verkehrsflächen sind unabgeteilte, gemischte Verkehrsflächen.

1.9 **Pflanzgebot und Pflanzbindung**

gem. § 9 (1) 25 BauGB

1.9.1 Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Durch eine geeignete Wahl der Pflanzarten und Pflanzenstandorte ist eine in Bezug auf die Höhe, Wuchstiefe und Pflanzart abgestufte und durchmischte, 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 60 - 100 cm
Großstrauch: mind. Heister, 2 x verpflanzt, Größe 125 - 150 cm

1.9.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² Baugrundstücksfläche ein mittelkroniger, hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Als bevorzugt zu verwendende Baumarten gelten:

Mittelkronige 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

...

2.1.1 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 einzubinden. Flachdachgaragen sind ausnahmsweise nur als dauerhaft mit Kräutern und Gräsern extensiv begrünte Bauwerke zulässig. Die verwendete Erdsubstratschicht muß dabei min. 0.15 m betragen.

2.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

gem. § 73 (1) 1 LBO

Dachaufbauten sind als einzelne Gauben zugelassen. Je Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zusammengerechnet mit einer maximalen Länge von 1/2 der Dachlänge pro Dachseite zulässig. Der obere Schnittpunkt mit dem Hauptdach muß mind. 1.00 m unterhalb des Firstes liegen.

Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitte muß mind. 1.50 m von der Giebelwand betragen.

2.3 **Dachdeckung**

gem. § 73 (1) LBO

Die Dachdeckung hat mit kleinformatigem, rotem bis rotbraunem Ziegel oder Dachsteinmaterial, auch bei Dachgauben, zu erfolgen. Sonnenkollektoren sind nur flächenbündig in der Dachfläche zulässig. Ausnahmsweise können auch begrünte Dächer zugelassen werden.

2.4 **Einfriedungen**

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 hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis 0,80 m, Mauern oder mit lebenden Hecken hinterpflanzte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

...

2.4.2 Gartenbereiche

Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen zwischen zwei Baugrundstücken im vorderen Gartenbereich sind nur mit lebenden Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

2.5 **Werbeanlagen**

gem. § 73 (1) 1 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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 grellen 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, Terassen und Garagenvorplätze sowie die Stellplätze, die direkte Verbindung zum Erdreich haben, sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen, wie in Sand verlegte Pflasterungen, wassergebundener Decke, Pflasterrasen, Schotterrasen oder ähnlichem herzustellen.

Öffentliche Fußwege, die direkte Verbindung zum Erdreich haben, sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen, wie in Sand verlegte Pflasterungen, wassergebundener 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 Farbspektrum der Erdfarbenskala zu bewegen. Sichtmauerwerk aus künstlichen Mauersteinen ist nicht zulässig.

3. **HINWEISE**

3.1 **Denkmalschutz und Archäologie**

Bei den Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich 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 Denkmalschutzgesetztes (§ 27 DschG) hingewiesen werden.

3.2 **Stromversorgung**

Das Niederspannungsstromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

3.3 **Regenwasserrückgewinnung**

Um die Abflußmenge des Regenwassers von Dachflächen 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 Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten, vorhandenen baulichen Anlagen, entsprechen dem örtlichen Zustand.

3.5 **Grundwasserschutz**

Bei der Gründung der Bauwerke ist darauf zu achten, daß schützende, bindige Bodenschichten nach Möglichkeit nicht duchstoßen 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, Sicherschächten usw. stattfinden können.

Unverschmutztes 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 breitflächig zur Versickerung gebracht wird.

3.6 Altlasten

Der Gemeinde Oberstadion sind im Bereich des Bebauungsplanes **"2.Erweiterung Badäcker"** keine Altlasten bekannt. Nachdem die historische Erkundung keinen Anhaltspunkt für einen Altlastenanfangsverdacht ergst wurde auf eine eigenständige Begutachtung verzichtet. Sofern bei der Ausführung des Bebauungsplanes wider Erwarten eine Altablagerung oder kontaminiertes Erdreich angeschnitten wird, ist eine Untersuchung und Abschätzung der Gefährdung entsprechend der Altlastenkonzeption des Landes Baden-Württemberg einzuleiten.

3.7 **Bodenschutz**

Aus Bodenschutzgründen und zur Vermeidung einer unerwünschten Deponierung des Erdaushubs soll ein umfangreicher Massenausgleich mit dem anfallenden Erdaushub auf dem Gebiet des Bebauungsplans **"2.Erweiterung Badäcker"** stattfinden. Ober- und Unterboden sollten im Gelände wiederverwendet werden. Aufschüttungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden, bzw. vergleichbarem Material durchzuführen.

Der Mutterboden und die humusbildenden 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 Wiederverwendung im Landschaftsbau/Landwirtschaft zuzuführen. Hierzu ist zuvor die Untere Bodenschutzbehörde zu hören. Hinweise gibt dazu das Info-Heft 10 "Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Boden" des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg.

3.8 **Dach- und Fassadenbegrünung**

Aus wasserwirtschaftlichen und mikroklimatischen Gründen ist eine Begrünung der Fassaden und Dächer über das, in vorstehenden Festsetzungen getroffene Maß, zu empfehlen. Dadurch kann ein zusätzlicher Ersatz für die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrswege im Baugebiet 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

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

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

Der Aufstellungsbeschluß ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan erfolgte am

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am mit dem Hinweis darauf öffentlich bekanntgemacht 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 bis öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

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

Oberstadion, den

Weber
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "2. Erweiterung Badäcker" in Moosbeuren wurde mit Schreiben vom dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis erfolgte am mit Erlaß vom

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Oberstadion, den

Weber
Bürgermeister