

GEMEINDE OBERSTADION
ORTSTEIL MOOSBEUREN
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„HÄGELESÄCKER 1“

angezeigt am:

02. Okt. 2003

in Kraft seit:

14.07.2003

zugehörig zum Plan vom 14.07.2003

Textteil und Verfahrenshinweise zum Bebauungsplan „Hägelesäcker 1“
Örtliche Bauvorschriften Baugebiet „Hägelesäcker 1“
der Gemeinde Oberstadion, Ortsteil Moosbeuren

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

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 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995
(GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S. 760).

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

1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000
(GBl. S 581) zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S 745).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1 (5) - (7) BauNVO § 4 BauNVO
2.1.1	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	maximal zulässige Geschoßflächenzahl (siehe Planeinschrieb).
2.2.2	Grundflächenzahl GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl (siehe Planeinschrieb).
2.2.3	Gebäudehöhen	
	TH max	maximal zulässige Traufhöhe (siehe Planeinschrieb) Die max. Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren. An Quergiebeln darf die max. Traufhöhe um 1,00m überschritten werden
	FH max	maximal zulässige Firsthöhe (siehe Planeinschrieb) Die max. Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Sparren.
2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. §§ 22 - 23 BauNVO §12 und § 14 (1) und (2) BauNVO
2.4.1	Offene Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
2.4.2	Baugrenze	siehe zeichnerischer Teil

		Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
2.4.3	Garagen und Stellplätze	Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.5	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Erschließungsstraße	siehe zeichnerischer Teil
2.6	Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25a BauGB
2.6.1	Umgrenzung von Flächen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Siehe zeichnerischer Teil In der mit Planzeichen umgrenzten Fläche darf kein Pestizid- und Düngemittleinsatz erfolgen.
2.6.2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	siehe zeichnerischer Teil In der mit Planzeichen umgrenzten Fläche (Gewässerrandstreifen) sind Gehölze gem Pflanzliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
2.6.3	Pflanzgebot für Bäume	siehe zeichnerischer Teil Die mit Pflanzgebot belegten Stellen sind mit Gehölzen gem. Pflanzliste 1 bzw. 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
2.6.4	Pflanzgebot für Sträucher	siehe zeichnerischer Teil Die mit Pflanzgebot belegten Stellen sind mit Gehölzen gem. Pflanzliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
2.7	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	siehe zeichnerischer Teil
2.8	Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung	§ 9 (1) 14 und 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung	siehe zeichnerischer Teil

2.9 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB

EFH üNN

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohdecke) der Wohngebäude wird bestimmt durch die angrenzende Straßenhöhe im Zugangsbereich zum jeweiligen Gebäude.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über oder unter dieser Straßenbezugshöhe liegen.

Die Garagenfußbodenhöhe (Rohdecke) wird bestimmt durch die angrenzende Straßenhöhe im Zufahrtbereich zur jeweiligen Garage.

Die Garagenfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über oder unter der angrenzenden Straßenhöhe liegen.

2.10 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze
des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

siehe zeichnerischer Teil

3. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

3.1 bauliche Gestaltung der Baukörper § 74 (1) 1 LBO

3.1.1 Dachform
SD

Satteldach

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und angebaute Garagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig, für freistehende Garagen wird als Dachform Satteldach oder begrüntes Flachdach festgesetzt.

3.1.2 Dachneigung
mind. 30°

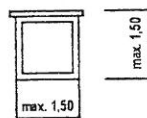
Die festgesetzte Minstdachneigung gilt nur für das Hauptgebäude.
Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung haben.

3.1.4 Dachaufbauten

sind als stehende Gauben oder als Schleppegauben zugelassen, jedoch nur eine Ausführungsart je Gebäude.

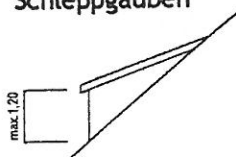
3.1.4.1 Stehende Gauben

Die Gesamtlänge der stehenden Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge betragen.



Bei allen drei dargestellten Ausführungen von stehenden Gauben werden Höhe und Breite entsprechend nebenstehender Skizze festgesetzt:

3.1.4.2 Schleppegauben



Für Schleppegauben wird die Höhe entsprechend nebenstehender Skizze festgesetzt

Die Breite der Schleppegaupe darf nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge des Hauptdaches betragen.

3.1.4.3

Fassadenbündige Gauben und Quergiebel sind zulässig.

Die Summe der Gesamtbreite der Quergiebel darf nicht mehr als 5,00 m je Gebäudeseite betragen.

3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
3.2.1	Gelände-veränderungen	Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis zu 1,25 m Höhe als Anböschung, Auf- oder Abtrag bzw. mit Stützmauer mit max. 0,75 m Höhe auf dem eigenen Grundstück 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.
3.2.3	Einfriedungen	Massive Grundstückseinfriedungen i.B. Sockelmauern (mit Ausnahme der unter 3.2.1 genannten Stützmauern) sind nicht zulässig. Als Einfriedung sind zulässig : geschnittene und frei wachsende Hecken und in den Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max 1,00 m Höhe, entlang der Erschließungsstraße auch Holzzäune bis max 1,00 m Höhe. Nadelholzhecken sind mit Ausnahme von Taxus baccata (Eibe) nicht zulässig.
3.2.4	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 ist so weit als möglich zu verzichten.
3.2.5	Garagen	Garagen mit rechtwinkliger Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen von dieser einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten.
3.2.6	Niederschlagswasser	Unbelastetes Oberflächenwasser und Dachwasser aus den Baugrundstücken muß in die öffentliche Retentionfläche eingeleitet werden. Sollten Zisternen errichtet werden, ist der Überlauf an das modifizierte Regenwasserbehandlungssystem anzuschließen.

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.

4.2 Regenwasserbewirtschaftung
Der Bau von Zisternen auf den Einzelgrundstücken ist erwünscht.

4.3 Landwirtschaft
Bei Wohngebieten in dörflichen Randbereichen ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen. Die sich daraus ergebenden Geruchsbelästigungen sind hinzunehmen.

5. Pflanzlisten

5.1	Pflanzliste 1 Straßenbäume	<i>Sorbus intermedia</i> <i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche Mehlbeere
5.2	Pflanzliste 2 Bäume Ortsrand	<i>Acer campestre</i> <i>Prunus avium</i> <i>Sorbus intermedia</i>	Feldahorn Vogelkirsche Eberesche
5.3	Pflanzliste 3 Sträucher Ortsrand	<i>Cornus mas</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Rosa canina</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Viburnum opulus</i>	Kornelkirsche Roter Hartriegel Eingriffeliger Weißdorn Schlehe Hundsrose Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball
5.4	Pflanzliste 4 Gewässerrandsreifen	<i>Acer platanoides</i> <i>Alnus glutinosa</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Prunus padus</i> <i>Quercus robur</i> <i>Crataegus laevigata</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Rhamnus cathartica</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Viburnum opulus</i> <i>Filipendula ulmaria</i>	Bergahorn Schwarzerle Gemeine Esche Traubenkirsche Stieleiche Zweigriffeliger Weißdorn Pfaffenhütchen Kreuzdorn Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball Echtes Mädesüß Röhrcharten

Bebauungsplan
"Hägelesäcker 1"
zeichnerischer und
textlicher Teil und Örtliche
Bauvorschriften

gefertigt
den 14.07.2003

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

Gemeinde Oberstadion
Ortsteil Moosbeuren

6.	Verfahrenshinweise
6.1	Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat am
6.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am
6.3	Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am
6.4	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat am
6.5	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am
6.6	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom bis der Örtlichen Bauvorschriften vom bis mit Begründung vom bis gem. § 3 (2) BauGB
6.7	Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB am <hr/> Oberstadion, den <hr/> Bürgermeister
6.8	Genehmigt gem. § 10 (2) BauGB mit Erlaß des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom AZ

6.9

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

Bürgermeister

6.10

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

am

Oberstadion, den

Bürgermeister

6.11

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Oberstadion, den

Bürgermeister