

GEMEINDE OBERSTADION
BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„BERGÄCKER“

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 21.07.2008



Genehmigt

Ulm, den 11.12.2008
Landratsamt

Lang



Hecklesacker

Geigenacker

MÜHLHAUSEN

Bergacker

Bebauungsplan "Bergacker"

Riedeneschle

Haldenacker

Meisterhof



NORD

GEMEINDE OBERSTADION
 BEBAUUNGSPLAN
 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 "BERGÄCKER"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
 M 1:2500

GEFERTIGT 21.07.2008

RUDI BUCHER ANTONIA KASTEN
 DIPL.ING. FREIE ARCHITEKTEN
 TANNHAUSER STRASSE 30
 88326 AULENDORF
 FON 07525.1577
 FAX 07525.7767

Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan „Bergäcker“
und
Örtliche Bauvorschriften „Bergäcker“
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).

1.5 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 Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
	SO Reiterhof	Sondergebiet nach § 11 (1) und (2) BauNVO „Reiterhof“
		Allgemein zulässig sind Gebäude und Anlagen zur Haltung von Pferden, wie Ställe, Bergehallen, landwirtschaftliche Maschinenhallen, Remisen, Reithallen, Reit- und Führplätze, sowie die für den Betrieb eines Reiterhofes notwendigen Büro-, Neben- und Funktionsräume.
		Ausnahmsweise zulässig sind bewirtschaftete Aufenthaltsräume für Kunden und Betriebsangehörige, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts- personen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Reiterhof zugeordnet sind und gegenüber den Betriebsgebäuden in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 21 a BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl GRZ 0,6	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil).
2.2.2	Vollgeschosse 	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.3	Gebäudehöhen	
	TH max. 538.00 m ÜNN	Maximal zulässige Traufhöhe in Metern über Normalnull (siehe zeichnerischer Teil)
		Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante Sparren.
	FH max. 541.00 m ÜNN	Maximal zulässige Firsthöhe in Metern über Normalnull (siehe zeichnerischer Teil)
		Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen an der Oberkante Sparren am First.
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	a	<p>Abweichende Bauweise</p> <p>Die Gebäude können im Sinne einer Offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung errichtet werden. (siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.3.2	Baugrenze	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.3.3	Garagen und Stellplätze	<p>Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. (siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.3.4	Nebenanlagen	<p>Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell zugelassen. Auf den durch Planzeichen als Weideflächen und als Ausgleichsflächen festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zugelassen.</p>
<hr/>		
2.4	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 (1) 10 und § 9 (6) BauGB
2.4.1	Anbauverbot	<p>Entlang der Landesstraße L 273 ist ab Fahrbahnrand ein 20 m breiter Grundstücksstreifen von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten. (siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.4.2	Sichtfelder	<p>Die Sichtfelder an der Ausfahrt zur Landesstraße L 273 sind von jeglicher Bebauung und ab einer Höhe von 0,80 m ab Oberkante Gelände, von Sichthindernissen aller Art auf Dauer freizuhalten. (siehe zeichnerischer Teil)</p>
<hr/>		
2.5	Verkehrsflächen	§9 (1) 11 BauGB
2.5.1		<p>Erschließungsstraße (siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.5.2		<p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.5.3		<p>Einfahrtsbereich (siehe zeichnerischer Teil)</p>

2.6	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB Private Grünflächen (siehe zeichnerischer Teil)
2.6.1		Ausgleichsfläche (siehe zeichnerischer Teil)
2.6.2		Weidefläche (siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.7	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	§ 1a (3) BauGB § 9 (1) 20 und 25 a BauGB
2.7.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Untergrundverdichtungen, Bodenversiegelungen- und Befestigungen, sowie Ablagerungen, nicht zugelassen. (siehe zeichnerischer Teil) Die Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen in lokalen Sorten, entsprechend Pflanzgebot 3 in Form einer Streuobstwiese zu bepflanzen. (siehe zeichnerischer Teil)
2.7.2	Pflanzgebote	Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit Gehölzen gleicher Art und gleichen Habitus zu ersetzen.
	Pflanzgebot 1	Für Sträucher zur Eingrünung des Gebietes nach Norden (siehe zeichnerischer Teil) Arten gemäß Pflanzliste 1
	Pflanzgebot 2	Für Bäume entlang der Erschließungsstraße Flst.Nr. 1239 und des Feldweges Flst.Nr. 1234 (siehe zeichnerischer Teil) Arten gemäß Pflanzliste 2, jeweils nur eine Art je Straßen- bzw. Wegabschnitt
	Pflanzgebot 3	Für Streuobstwiese (siehe zeichnerischer Teil) Hochstämmige Obstbäume in lokalen Sorten gemäß Pflanzliste 3.
2.7.3	Bodenversiegelungen	Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Für befestigte Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, u.ä.).

- 2.7.4 Erdaushub
Der Erdaushub muss, sofern nicht Rechtsvorschriften entgegenstehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bergäcker“ wieder eingebaut werden.
- 2.7.5 Regenwasserbewirtschaftung
Nicht belastetes Oberflächenwasser und Dachwasser muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versickert, verwendet oder zurückgehalten werden.
Die Versickerung muss in Erdbecken von mind. 30 cm Tiefe, mit mind. 30 cm starker, bewachsener Oberbodenschicht erfolgen.
Die Rückhaltung ist in Zisternen, Retentionsmulden oder Teichanlagen zulässig. Der Notüberlauf aus diesen Anlagen muss an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen, oder versickert werden.

Je 100 m² angeschlossener Fläche sind mind. 3 m³ Speichervolumen nachzuweisen.

2.8 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze
des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes „Bergäcker“
(siehe zeichnerischer Teil)

3. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

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



3.1.1 Dachform

Für die Gebäude werden nur geneigte Dächer zugelassen.

Für untergeordnete Anbauten, wie Vordächer oder Dachaufbauten, sind auch Flachdächer zugelassen

3.1.2 Dacheindeckung

Für die Dächer der Gebäude sind zur Dacheindeckung rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

3.	Hinweise	
3.1	Denkmalschutz	<p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.</p> <p>Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) ist dem Landesdenkmalamt zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.</p>
3.2	Außenbeleuchtung	<p>Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung der Wege, Freiflächen und Gebäude, sowie für beleuchtete Werbeanlagen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.</p>
3.3	Alllasten	<p>Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.</p>
3.4	Mutterboden	<p>Der Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.</p>
3.5	Erschließung	<p>Vor Beginn der Hochbauarbeiten muss die Erschließungsstraße als Baustraße ausgebaut und an die Landesstraße L 273 angeschlossen sein.</p> <p>Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der überörtlichen Straße geleitet werden.</p>
3.6	Lärmschutz	<p>Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich der Landesstraße L 273. Der Straßenbaulastträger ist nicht verpflichtet, sich an den Kosten für evtl. notwendige Schallschutzmaßnahmen zu beteiligen.</p>

4. Anhang

4.1 Pflanzliste 1
Zu Pflanzgebot 1

Sträucher
zur Eingrünung der Gebäude

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus cartharticus	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.2 Pflanzliste 2
Zu Pflanzgebot 2

Bäume entlang der Erschließungsstrasse Flst.Nr. 1239 und des
Feldweges Flst.Nr. 1234.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus 'fastigiata'	Säulenhainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

4.3 Pflanzliste 3
Zu Pflanzgebot 3

Streuobstwiese

Hochstämmige Obstbäume in lokalen Sorten wie

Apfel	Biesterfelder Renette Bohnapfel Brettacher Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Prinz Albrecht Schöner aus Herrnhut
-------	---

Birne	Alexander Lukas Gute Graue Oberösterreichische Weinbirne Pastorenbirne Schweizer Wasserbirne
-------	--

Bebauungsplan
„Bergäcker“
und
Örtliche Bauvorschriften
„Bergäcker“
der Gemeinde
Oberstadion

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

zeichnerischer und
textlicher Teil

gefertigt Aulendorf, den
21.07.2008

-
5. Verfahrenshinweise
-
- 5.1 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gem. §2(1)1 BauGB
- am
-
- 5.2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2(1)2 BauGB
- am
-
- 5.3 Frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB
- am/
vom
- bis
- der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung mit den
Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB
- am/
vom
- bis
-
- 5.4 Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken,
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
- am
-
- 5.5 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. §3(2) BauGB
- am

5.6	<p>Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB</p> <p>des Bebauungsplanentwurfs vom mit Begründung vom</p> <p>vom bis</p>
5.7	<p>Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB</p> <p>vom bis</p>
5.8	<p>Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB</p> <p>am</p> <p>Oberstadion, den</p> <p>Weber, Bürgermeister</p>
5.9	<p>Genehmigt gem. § 10 (2) BauGB mit Erlass des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis</p> <p>vom AZ</p>
5.10	<p>Ausfertigung Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss</p> <p>vom überein.</p> <p>Oberstadion, den</p> <p>Weber, Bürgermeister</p>
5.11	<p>Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 10(3) BauGB</p> <p>am</p> <p>Oberstadion, den</p> <p>Weber, Bürgermeister</p>