

GEMEINDE OBERSTADION
BEBAUUNGSPLAN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„GARTENWEG“

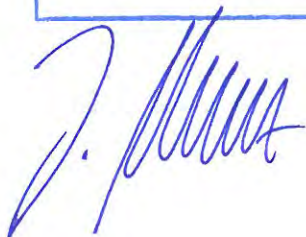
zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 17.11.2008

angezeigt am:

21. Sep. 2009

in Kraft seit:

04. Sep. 2009





NORD

GEMEINDE OBERSTADION

BEBAUUNGSPLAN UND
ÖFFENTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"GARTENWEG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1:2500

GEFERTIGT 17.11.2009

PUDI BUCHER ANTONIA KÄSTEN
DIPLOM. FREIE ARCHITENTEN
TANNHAUSER STRASSE 30
88326 AULENDORF
FON 07525.1577
FAX 07525.7767

Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan „Gartenweg“
und
Örtliche Bauvorschriften „Gartenweg“
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 baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1(6) BauNVO § 4 BauNVO
	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	Grundflächenzahl GRZ	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil).
2.2.2	Geschossflächenzahl GFZ	Größe der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.3	Gebäudehöhen	
	TH max. 3,50 m	Maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe(EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren. Die Traufhöhe eines Quergiebels darf max. 1,50 m über der des Hauptgebäudes liegen, sofern die Breite des Quergiebels die Hälfte der Gesamtlänge des Hauptgebäudes nicht überschreitet und der Quergiebel nicht mehr als 1,50 m über die Außenwand des Hauptgebäudes hervortritt.
	FH max. 8,50 m	Maximal zulässige Firsthöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Unterkante 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	E	Offene Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil)

2.3.2	Baugrenze	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Garagen und Stellplätze	Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur entlang der Erschließungsstraße in einer Tiefe von max. 5,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Straße.
2.3.4	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind, mit Ausnahme von Kleintierställen, innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.
2.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	Vorgeschriebene Firstrichtung für Hauptbaukörper (siehe zeichnerischer Teil) Zulässige Firstrichtungen für Hauptbaukörper (siehe zeichnerischer Teil)

2.4	Verkehrsflächen	§9 (1) 11 BauGB Erschließungsstraße (siehe zeichnerischer Teil)
-----	-----------------	--

2.5	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
2.5.1		Öffentliche Grünfläche Wegebegleitgrün (siehe zeichnerischer Teil)

2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 1a (3) BauGB § 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB
-----	--	---

2.6.1	Pflanzgebot 1	Bäume zur Ortsrandeingrünung (siehe zeichnerischer Teil) Hochstämmige Obstbäume in lokalen Sorten gemäß Pflanzliste 1 Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit Gehölzen gleicher Art und gleichen Habitus zu ersetzen.
-------	---------------	---

	Pflanzgebot 2	<p>Bäume auf öffentlichem Wegebegleitgrün entlang der Erschließungsstraße gemäß Pflanzliste 2 (siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die Bäume sind mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit Gehölzen gleicher Art und gleichen Habitus zu ersetzen. Es ist jeweils nur eine Art aus den in der Pflanzliste aufgeführten zu verwenden.</p>
2.6.2	Erhaltungsgebot	<p>Der mit Erhaltungsgebot belegte, als Naturdenkmal eingetragene Birnbaum auf Flst.Nr. 1110/1 ist während der Erschließungs- und Bauzeit ausreichend zu schützen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Der Wurzelbereich ist von Versiegelung freizuhalten.</p>
2.6.3	Bodenversiegelungen	<p>Innerhalb der Baugrundstücke sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Für befestigte Flächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen (z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.). Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Hauszugänge u.ä.) ist so weit als möglich zu verzichten.</p>
2.6.4	Erdaushub	<p>Der Erdaushub muss, sofern nicht Rechtsvorschriften entgegenstehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenweg“ wieder eingebaut werden.</p>
2.6.5	Regenwasser-Bewirtschaftung	<p>Nicht belastetes Oberflächenwasser und Dachwasser muss auf den Baugrundstücken in Retentionsräumen (Erdbecken, Teich, Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in die öffentliche Regenwasserleitung zum Vorfluter eingeleitet werden. Der Überlauf muss an die Regenwasserleitung angeschlossen werden.</p>
<hr/>		
2.7	Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (3)1 BauGB
	EFH m ÜNN	<p>Festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über NN (siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (EFH) darf max. 0,30 m über oder unter der festgesetzten Höhe liegen. Die festgesetzte Höhe ist über mind. der Hälfte der Grundfläche einzuhalten.</p> <p>Die Garagenfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über oder unter der Höhe des jeweils angrenzenden Straßenabschnittes liegen.</p>

2.8

Planbereich

§ 9 (7) BauGB

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

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
3.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	
	SD PD	Für die Hauptgebäude wird als Dachform Satteldach oder Pultdach festgesetzt. (siehe zeichnerischer Teil)
		Für Garagen und untergeordnete Anbauten und Bauteile sind auch Flachdächer zugelassen.
3.1.2	Dachneigung	
	SD - DN 35° - 45°	Bei Satteldächern ist eine Dachneigung von 35° -45° zulässig. Beide Dachseiten müssen die gleiche Dachneigung haben.
	PD - DN 15° - 35°	Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 15° - 35° zulässig. (siehe zeichnerischer Teil)
3.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 27° als stehende Gauben, ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 40° auch als Schleppgauben zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen.
3.1.4	Dacheindeckung	Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit roten, braunen oder grauen Dachziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Vordächer und ähnliches sind als Dacheindeckung auch andere Materialien zulässig. Unbeschichtetes Kupfer, Titan-Zink oder Blei darf, außer bei Dachaufbauten, für die Dacheindeckung nicht verwendet werden. Flachdächer von freistehenden Garagen sind zu begrünen.

3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
3.2.1	Gelände- veränderungen	Gelände- veränderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbar- grundstücke und die Verkehrsflächen sind bis zu 1,00 m Höhe als Anböschung oder Abgrabung zulässig.
3.2.2	Einfriedungen	<p>Als Einfriedungen sind zulässig:</p> <p>Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis max. 1,50 m Höhe, in Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe, und entlang der Erschließungsstraßen Holzzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe.</p> <p>Massive Grundstückseinfriedungen (Mauern) und Sockelmauern sind nicht zulässig.</p>

4.	Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (6) BauGB
4.1	ND	Naturdenkmal nach § 31 NatSchG
5.	Hinweise	
5.1	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>
5.2	Außenbeleuchtung	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung der Wege, Freiflächen und Gebäude nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.
5.3	Alllasten	Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.
5.4	Landwirtschaft	Bei Wohngebieten in dörflichen Randbereichen ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen. Die sich daraus ergebenden Belästigungen sind zu dulden.
5.5	Erdaushub	Der Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.

6. Anhang

6.1 Pflanzliste 1

Durch Planzeichen festgesetzte Bäume zur Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücken

Hochstämmige Obstbäume in lokalen Sorten wie

Apfel

Bohnapfel
Brettacher
Goldrenette Freiherr von Berlepsch
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht

Birne

Alexander Lukas
Gute Graue
Österreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Williams Christ Birne

6.2 Pflanzliste 2

Durch Planzeichen festgesetzte Bäume auf öffentlichem Wegebegleitgrün entlang der Erschließungsstraße (jeweils nur eine Art)

Acer campestre

Feldahorn (Hochstamm)

Malus in Sorten

Zierapfel

Prunus avium ‚Plena‘

Wildkirsche

Tilia cordata ‚Rancho‘

Winterlinde

Bebauungsplan
"Gartenweg"
und Örtliche
Bauvorschriften
„Gartenweg“

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

der Gemeinde
Oberstadion

zeichnerischer und
textlicher Teil

gefertigt
Aulendorf, den 17.11.2008

7. Verfahrenshinweise

6.1 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO
*am 13.11.1995 und
am 26.05.2008*

7.2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2(1)2 BauGB
*am 17.11.1995 und
am 06.06.2008*

7.3 Frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB
*am 17.11.1995 vom 27.12.1995 bis 29.01.1996 und
am/ 16.06.2008 vom 16.06.2008 bis 17.09.2008*

der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung mit den
Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

am/ 03.06.2008 vom 03.06.2008 bis 10.09.2008

7.4 Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken,
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den
Gemeinderat

am 20.10.2008 und 17.11.2008

7.5 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. §3(2) BauGB

am 30.01.2009

7.6 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
des Bebauungsplanentwurfs vom 17.11.2008
mit Begründung vom 17.11.2008
der Örtlichen Bauvorschriften vom 17.11.2008
mit Begründung vom 17.11.2008
vom 09.02.2009 bis 11.03.2009

7.7 Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung
berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB
vom 29.01.2009 bis 29.02.2009

7.8 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem.
§ 3 (2) 4 BauGB und
Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB
i.V.m. § 74 (7) LBO
am 23.03.2009

Oberstadien, den 23.03.2009


Weber, Bürgermeister

7.9 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den
Satzungsbeschlüssen
vom 23.03.2009 überein.

Oberstadien, den 23.03.2009


Weber, Bürgermeister

7.10 Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und
Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes
und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10(3) BauGB
am 23.03.2009, 04.09.2009

Oberstadien, den 04.09.2009


Weber, Bürgermeister