

Schriftlicher Teil (Teil B 1)

1. Bebauungsplan „Schlossgarten, 3. Änderung“

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Moosbeuren, Alb-Donau-Kreis

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 17.03.2025.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 17.03.2025

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 17.03.2025 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ vom 07.07.2020, in Kraft getreten am 17.07.2020, die wie folgt geändert und ergänzt werden:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

2.2.2 Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 3 und 20 (1) BauNVO)

Die Festsetzung zu Vollgeschossen aus den bisherigen textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen.

2.2.3 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO)

Alter Text:

WH1 maximal zulässige Wandhöhe 1
max.
6,50 m (siehe zeichnerischer Teil)

Die max. zulässige Wandhöhe 1 wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung über dem zweiten Vollgeschoss, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.

WH1 maximal zulässige Wandhöhe für oberste Geschosse, die kein Vollgeschoss sind.
max.
9,25 m (siehe zeichnerischer Teil)

Die max. zulässige Wandhöhe 2 wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung über dem obersten Geschoss, bei zurückgesetzten Geschossen am Schnittpunkt der verlängerten Außenwandlinie mit der verlängerten Oberkante der Dacheindeckung.

FH maximal zulässige Firsthöhe
max.
10,25 m (siehe zeichnerischer Teil)

Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung (einschl. Dachüberstand).

Neuer Text:

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

TH max. (maximal zulässige Traufhöhe): 6,30 m

Die Traufhöhe beim Sattel-, Walm- und Pultdach wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

FH max. (maximal zulässige Firsthöhe): 9,50 m

Die First- bzw. Gebäudehöhe beim Sattel-, Walm- und Pultdach wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung.

2.3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen aus den bisherigen textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen.

2.3.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Alter Text:

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

(siehe zeichnerischer Teil)

Neuer Text:

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben.

Garagen haben von Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

2.3.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Alter Text:

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur, soweit sie keine Gebäude sind.

(siehe zeichnerischer Teil)

Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.

Neuer Text:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.6.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

Alter Text:

PfG Pflanzgebot

für Bäume gem. Pflanzliste im Anhang.

(siehe zeichnerischer Teil)

Die Bäume sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. Der Standort der Bäume darf vom eingetragenen Standort um max. 5 m abweichen.

für sonstige Bepflanzungen

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit offenem, oder bewachsenen Boden als Grünflächen anzulegen, die dauerhaft zu unterhalten sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind nicht zulässig.

Neuer Text:

Pflanzgebot für Bäume gem. Pflanzliste im Anhang:

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gem. der Pflanzliste im Anhang innerhalb der Grundstücksfläche zu pflanzen.

Die Bäume sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

Für sonstige Bepflanzungen:

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit offenem, oder bewachsenen Boden als Grünflächen anzulegen, die dauerhaft zu unterhalten sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind nicht zulässig.

2.6.2 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) 14 BauGB)

Alter Text:

Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss über den gemeindlichen Regenwasserkanal in der Straße Im Schlössle in die gemeindliche Retentionsmulde eingeleitet werden.

Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.

Neuer Text:

Im Plangebiet ist das von den privaten Flächen abfließende Oberflächenwasser einer dem Grundstück zugeordneten Zisterne zuzuführen. Diese Zisterne ist auf jedem Privatgrundstück, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zu errichten. Die Retentionszisterne besteht aus 6 m³ Retentionsraum, der mittels Drossel nach jedem Regen in den Regenwasserkanal entleert wird und 6 m³ Nutzvolumen, das für Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung zur Verfügung steht. Der Drosselabfluss ist bereits werkseitig auf 0.45 l/s eingestellt und entspricht in etwa einem Abfluss von 15 l/s je Hektar abflusswirksamer Fläche.

2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Festsetzung zu den von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen aus den bisherigen textlichen Festsetzungen wird gestrichen und als Hinweis unter Ziffer 5.10 neu aufgenommen.

Ergänzung:

2.10 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 2,0 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“, in Kraft getreten am 17.07.2020.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Schlossgarten, 3. Änderung“

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Moosbeuren, Alb-Donau-Kreis

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 17.03.2025.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 17.03.2025

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 17.03.2025 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ vom 07.07.2020, in Kraft getreten am 17.07.2020, die wie folgt geändert bzw. ergänzt werden:

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

4.1.1 Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)

Alter Text:

SD (siehe zeichnerischer Teil)

WD

PD Für die Hauptgebäude ist als Dachform Satteldach, Walmdach oder Pultdach zulässig.

Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.

Für Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur Flachdächer zugelassen.

Neuer Text:

Für die Hauptbaukörper ist als Dachform Satteldach, Walmdach oder Pultdach zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Dachaufbauten, Quergiebel, usw.), Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch andere Dachformen (z. B. Flachdächer) zulässig.

4.1.2 Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Alter Text:

DN Für Sattel- und Walmdächer wird die zulässige Dachneigung auf 8° bis 38° festgesetzt.
8°-38°

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen.

DN Für Pultdächer wird die zulässige Dachneigung auf 6° bis 18° festgesetzt.
6°-18°

Neuer Text:

Die festgesetzten Dachneigungen gelten für Hauptbaukörper.

Für Sattel- und Walmdächer wird die zulässige Dachneigung auf 10° bis 45° festgesetzt. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung haben.

Für Pultdächer wird die zulässige Dachneigung auf 5° bis 15° festgesetzt.

Für untergeordnete Bauteile (Dachaufbauten, Quergiebel, usw.), Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch andere Dachneigungen zulässig.

4.1.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)**Alter Text:**

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 24° als stehende Gauben, ab einer Dachneigung von 35° auch als Schleppgauben zugelassen.

Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Neuer Text:

Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dach-einschnitte sind nicht zulässig.

4.2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) 1 LBO)**Alter Text:**

Als Einfriedungen sind zulässig:

Geschnittene oder freiwachsende Hecken, in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune ohne Sockel. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,50 m betragen.

Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Sockelmauern, Gabionen, u.ä. sind nicht zulässig.

Neuer Text:

Als Einfriedungen sind zulässig:

Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis max. 1,50 m Höhe, in Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe, Holzzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe.

Massive Grundstückseinfriedungen (Wände, Mauern, Sockelmauern, Gabionen, u. ä.) sind nicht zulässig.

4.3 Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit (§ 74 (2) 2 LBO)**Alter Text:**

Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis unter 50 m² ist 1 Stellplatz, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 50 m² bis 80 m² sind 1,5 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.

Je Wohneinheit mit mehr als 80 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.

Neuer Text:

Abweichend von § 37 (1) LBO sind pro Wohneinheit je 2,0 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Dabei kann der Stauraum (5,00 m) vor Garagen angerechnet werden.

Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“, in Kraft getreten am 17.07.2020.

5. Hinweise

5.6.2 Lärm

Alter Text

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Landesstraße L273 an. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschritten werden. Mit einem Sachverständigen ist abzuklären, ob und wenn ja, welche Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden erforderlich sind.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI-Leitfaden) für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) zu beachten.

Neuer Text:

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Landesstraße L273 an. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten werden. Mit einem Sachverständigen ist abzuklären, ob und wenn ja, welche Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden erforderlich sind.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets durch die L273 wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI-Leitfaden) für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) zu beachten.

Ergänzung:

5.10 Landesstraße 273 (Biberacher Straße)

An der Einmündung der Erschließungsstraße „Schlössle“ in die Landesstraße 273 (Biberacher Straße) sind die Sichtfelder in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen gemäß § 22 StrG BW einheitlich 10 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der nächstgelegenen befestigten Fahrbahn.

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens der Zustimmung der unteren Verwaltungsbehörde, die im Benehmen mit der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast, im Falle von Landesstraßen in der Straßenbaulast des Landes mit dem Regierungspräsidium, entscheidet. Die Zustimmung darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßengestaltung nötig ist.

Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z. B. Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes etc.) sind mit den zuständigen Fachbehörden des Landratsamts als unterer Verwaltungsbehörde abzustimmen.

Evtl. Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße L 273, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dürfen erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Straßenbaulastträger vorgenommen werden. Ein entsprechender Antrag ist direkt bei der Straßenmeisterei in Ehingen zu stellen

Reutlingen, den 17.03.2025

Oberstadion, den 17.03.2025

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Kevin Wiest
Bürgermeister

Verfahrensvermerke**1. Bebauungsplan „Schlossgarten, 3. Änderung“****2. Örtliche Bauvorschriften „Schlossgarten, 3. Änderung“****Gemeinde Oberstadium, Gemarkung Moosbeuren, Alb-Donau-Kreis****Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

24.10.2024

- Öffentliche Bekanntmachung

07.11.2024

- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB

11.11.2024 – 13.12.2024

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

04.11.2024 – 06.12.2024

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

17.03.2025

Ausgefertigt:

Oberstadium, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig.

Oberstadium, den _____

Bürgermeister