

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Hochen, 2. Änderung“

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Oberstadion, 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 „Gewerbegebiet Obere Hochen“ vom 04.05.1993, in Kraft getreten am 26.11.1993 und werden wie folgt geändert und ergänzt:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Alter Text:

Mischgebiet, MI:

Maximale Traufhöhe (TH-Schnittpunkt: Außenwand mit Oberkante Dachhaut) von 8,0 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und maximale Dachhöhe/Firsthöhe (FH) von 11,5 m über EFH. Die maximale EFH ergibt sich aus einer maximalen Höhe der Oberkante Erdgeschoß-Fußbodendecke von 0,50 m über dem bestehenden Gelände am Bezugspunkt (= höchst gelegener Schnittpunkt von Gebäude und gewachsenen Boden).

Neuer Text:

Mischgebiet, MI:

Geneigte Dächer:

Maximale Traufhöhe (TH-Schnittpunkt: Außenwand mit Oberkante Dachhaut) von 8,0 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und maximale Dachhöhe/Firsthöhe (FH-Schnittpunkt: höchste Stelle der Dachfläche) von 11,5 m über EFH.

Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH-Schnittpunkt: Außenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. Attika) von 8,0 m über EFH bei Flachdächern. Ausnahmsweise können 9,5 m zugelassen werden, soweit dies aus technischen Gründen (haustechnische Aufbauten, etc.) erforderlich ist.

Unterer Bezugspunkt (EFH):

Die maximale EFH ergibt sich aus einer maximalen Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fußbodendecke von 0,50 m über dem bestehenden Gelände am Bezugspunkt (= höchst gelegener Schnittpunkt von Gebäude und gewachsenen Boden).

1.8 Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

1.8.3

Alter Text:

In der Pflanzgebotsfläche „PF2“ ist eine abwechslungsreiche, dichte Bepflanzung als Ausformung eines begrünten neuen Ortsrandes für den Übergang von Siedlungsfläche zur freien Landschaft vorzusehen.

Es ist eine mindestens zweireihige, geschlossene und in der Höhe gestufte Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Pflanzweise: 1,5 m Reihenabstand, 1,5 m Pflanzabstand
Die Auswahl der Sträucher erfolgt gemäß der Gehölzliste I.
Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück zu pflanzen.

Pflanzqualität: Strauch, 2x verschult, 60-100
Die Bäume sind an den eingetragenen Standorten gemäß Gehölzliste I zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verschult, 12-14

Gehölzliste I:

Sträucher

Viburnum opulus	- Schnellball
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Salix caprea	- Salweide
Ligustrum vulgare	- Liguster
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Corylus avellana	- Hasel
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Crataegus monogyna	- Weißdorn

Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Faxinus exelsior	- Esche
Acer plantanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Alnus glutinosa	- Erle

Neuer Text:

In der Pflanzgebotsfläche „PF2“ (auch „PF2 neu“) ist eine abwechslungsreiche, dichte Bepflanzung vorzusehen.

Es ist eine mindestens zweireihige, geschlossene und in der Höhe gestufte Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Sträucher:

Pflanzweise: 1,5 m Reihenabstand, 1,5 m Pflanzabstand
Die Auswahl der Sträucher erfolgt gemäß der Gehölzliste I.
Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück zu pflanzen.

Pflanzqualität: Strauch, 2x verschult, 60-100

Bäume:

Pflanzweise: Die Bäume sind an den eingetragenen Standorten gemäß Gehölzliste I zu pflanzen.
Baumstandorte innerhalb von entfallenden Pflanzgebotsflächen („PF2 entfällt“) sind innerhalb der grundstückseigenen Pflanzgebotsfläche „PF2“ (auch „PF2 neu“) an einem beliebigen Standort gemäß Gehölzliste I zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verschult, 12-14

Gehölzliste I:

Sträucher

Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Salix caprea - Salweide
Ligustrum vulgare - Liguster
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Corylus avellana - Hasel
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Weißdorn

Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer plantanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus- Bergahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Alnus glutinosa - Erle

Ergänzung:

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

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

Ergänzung:

1.13 Rückhaltung und Versickerung von Schmutz- und Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser muss getrennt vom Regenwasser gesammelt und über den Schmutzwasser-Hauskontrollschacht der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden. Jeder Anschlussnehmer hat sich nach den anerkannten Regeln der Technik gegen Rückstau aus der Kanalisation zu schützen. Als maßgebende Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der vom Anschlusspunkt nächst höher liegenden Austrittsöffnung (Kanaldeckel oder Straßeneinlauf).

Regenwasserableitung

Das von befestigten Flächen abfließende und gesammelte Regenwasser soll gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Die Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal muss durch geeignete Rückhaltemaßnahmen gedrosselt werden (z. B. Retentionsmulde, Retentionszisterne Mall-Nebenschlussdrossel). Erlaubt sind 1,5 l/s Drosselabfluss je 1.000 m² angeschlossener, befestigter Grundstücksfläche. Bei diesem Drosselabfluss wird ein Retentionsvolumen von 20 m³ je 1.000 m² angeschlossener, befestigter Grundstücksfläche erforderlich.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Obere Hochen“, in Kraft getreten am 26.11.1993.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Obere Hochen, 2. Änderung“

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Oberstadion, 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 „Gewerbegebiet Obere Hochen“ vom 04.05.1993, in Kraft getreten am 26.11.1993 und werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

2.1 Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)

Alter Text:

Mischgebiet, MI:

Für die Gebäude sind geneigte Dächer von 20° bis max. 38° Dachneigung zulässig.

Flachdächer sind als Ausnahme nur auf den untergeordneten Bauten bzw. Bauteilen zulässig und zugleich mit einer Erd-/Substratschicht von mindestens 0,15 m zu überdecken und dauerhaft mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gehölzen zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten.

Neuer Text:

Mischgebiet, MI:

Für die Gebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 45° zulässig.

Flachdächer auf den untergeordneten Bauten bzw. Bauteilen, sind mit einer Erd-/Substratschicht von mindestens 0,15 m zu überdecken und dauerhaft mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gehölzen zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten.

Ergänzung:

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

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

Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Hochen“, in Kraft getreten am 26.11.1993.

3. Hinweise

Ergänzung:

3.12 Landesstraße 273 (Mühlhauser Straße)

Sollte eine direkte Zufahrt von der Landesstraße aus erfolgen bedarfs diese einer Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

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

Ergänzung:

3.13 Gewässer „Graben Obere Hochen“

Es wird darauf hingewiesen, dass am Rande des Plangebiets das Gewässer II. Ordnung „Graben Obere Hochen“ verläuft. Der Gewässerrandstreifen beträgt nach § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg fünf Meter im Innenbereich, gemessen ab Böschungsoberkante. Dieser ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Auch Auffüllungen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind unzulässig.

Reutlingen, den 17.03.2025

Oberstadion, den 17.03.2025

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

Kevin Wiest
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Hochen, 2. Änderung“ 2. Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Obere Hochen, 2. Änderung“

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Oberstadion, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

	05.11.2024
- 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	11.11.2024 – 13.12.2024 (LRA ADK) 04.12.2024 – 03.01.2025 (RP TÜ)

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

17.03.2025

Ausgefertigt:

Oberstadion, 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.

Oberstadion, den _____

Bürgermeister

**Anlage 1:
Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Hochen“, in Kraft getreten am
26.11.1993**

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9(1)1 BauGB und BauNVO

1.1.1 Mischgebiet (MI), gem. § 6 BauNVO

1.1.2 Gewerbegebiet (GE), gem. § 8 BauNVO

1.1.3 Fläche für Versorgungsanlagen, gem. § 9 (1)12 BauGB

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

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ)

gem. § 19 und § 20 BauNVO entsprechend dem Planantrag.

1.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

gem. § 18(2) BauNVO und § 18 BauNVO

Mischgebiet, MI:

Maximale Traufhöhe (TH-Schnittpunkt: Außenwand mit Oberkante Dachhaut) von 8,0 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und maximale Dachhöhe/Firshöhe (FH) von 11,5 m über EFH. Die maximale EFH ergibt sich aus einer maximalen Höhe der Oberkante Erdgeschoß-Fußbodendecke von 0,50 m über dem bestehenden Gelände am Bezugspunkt (= höchst gelegener Schnittpunkt von Gebäude und gewachsenem Boden).

Gewerbegebiet, GE:

Bei Flachdächern:

Maximale Gebäudehöhe (GH-Schnittpunkt: Außenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. Attika) von 8,0 m über EFH. Ausnahmeweise können 9,5 m zugelassen werden, soweit dies aus technischen Gründen (haustechnische Aufbauten, etc.) erforderlich ist. Die maximale EFH ergibt sich aus einer maximalen Höhe der Oberkante Erdgeschoß-Fußbodendecke von 0,50 m über dem bestehenden Gelände am Bezugspunkt (= höchst gelegener Schnittpunkt von Gebäude und gewachsenem Boden).

Bei geneigten Dächern:

Maximale Traufhöhe (TH-Schnittpunkt: Außenwand mit Oberkante Dachhaut) von 8,0 m über der EFH und maximale Dachhöhe/Firshöhe (FH) von 11,5 m über EFH. Die maximale EFH ergibt sich aus einer maximalen Höhe der Oberkante Erdgeschoß-Fußbodendecke von 0,50 m über dem bestehenden

Gelände am Bezugspunkt (= höchst gelegener Schnittpunkt von Gebäude und gewachsenem Boden).

Bei technischen Anlagen (Silos, Kranbahnen, freistehende Produktionsanlagen, etc.)

Als maximale Bauhöhe einer technischen Anlage ist eine Höhe von 9,5 m vom Fußpunkt (= Höhe der Anlage am höchstgelegenen Schnittpunkt der technischen Anlage mit dem gewachsenen Boden) bis zum höchstgelegenen Bauteil der Anlage zulässig.

Ausnahmsweise können technische Anlage mit einer Höhe von maximal 11,5 m vom Fußpunkt (= Höhe der Anlage am höchstgelegenen Schnittpunkt der technischen Anlage mit dem gewachsenen Boden) bis zum höchstgelegenen Punkt eines Bauteils dieser technischen Anlage zugelassen werden, soweit es sich im Verhältnis zur übrigen Bebauung um deutlich untergeordnete Grundstücksflächen handelt, die derart mit technischen Anlagen überbaut werden sollen - max. 20 % der Grundstücksfläche

1.4 **ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (Z)**, gem. § 20 BauNVO und § 2(5) LBO
Entsprechend dem Eintrag im Lageplan.

1.5 **BAUWEISE**, gem. § 9(1)2 BauGB und § 22 BauNVO
o = offene Bauweise gem. § 22(4) BauNVO

1.6 **STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**, gem. § 9(1)2 BauGB
Entsprechend dem Eintrag im Lageplan

1.7 **STELLPLÄTZE UND GARAGEN**, gem. § 9(1)4 BauGB und § 12 BauNVO

1.7.1 Stellplätze und Garagen sind, außer auf den für Anpflanzungen vorgesehenen Flächen innerhalb der ganzen Grundstücksfläche zulässig. Auf den mit "PF1" gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen sind Stellplätze zulässig, wenn sie den Festsetzungen in 1.8.2 nicht widersprechen d.h. diese Stellplätze sind in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.).

1.7.2 Stellplatzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern. Stellplatzreihen sind mit einem Pflanzstreifen zu unterteilen. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume auf den im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen finden dabei keine Anrechnung.

1.8 **DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
gem. § 9(1) 25 a und b BauGB

1.8.1 Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen sind flächenhaft gärtnerisch anzulegen (Ausnahme: "PF1" siehe 1.7.1 und 1.8.2) und so dauerhaft zu unterhalten

1.8.2 Mindestens 50 % der mit "PF1" gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Maximal 50 % der mit PF1 gekennzeichneten Flächen dürfen für Zufahrten, Wege und Stellplätze beansprucht werden.

1.8.3 In der Pflanzgebotsfläche "PF2" ist eine abwechslungsreiche, dichte Bepflanzung als Ausformung eines begrüntem neuen Ortsrandes für den Übergang von Siedlungsfläche zur freien Landschaft vorzusehen.
Es ist eine mindestens zweireihige, geschlossene und in der Höhe gestufte Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen

Pflanzweise: 1 E = Reihenabstand 1,5 m Pflanzabstand
Die Auswahl der Sträucher erfolgt gemäß der Gehölzliste.
Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück zu pflanzen.

Pflanzqualität: Strauch, 2x verschult, 60-100
 Die Bäume sind an den eingetragenen Standorten gemäß Gehölzliste I zu pflanzen.
 Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verschult, 12-14

Gehölzliste I:

Sträucher

Viburnum opulus - Schnellball
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Salix caprea - Salweide
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Hippophae rhamnoides - Sanddorn
 Corylus avellana - Hasel
 Cornus sanguinea - Hartriegel
 Crataegus monogyna - Weißdorn

Bäume

Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fagus sylvatica - Esche
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Alnus glutinosa - Erle

1.8.4 Die Pflanzgebotfläche "PF₁" kann für notwendige Zufahrten unterbrochen werden und zwar für Ein- oder Ausfahrten um 5,00 m und für gemeinsame Ein- und Ausfahrten um 8,00 m.

Für Zufahrten zu Baugrundstücken südöstlich der Linie E-F-G kann die Pflanzgebotfläche "PF₁" für notwendige Zufahrten in den ausgewiesenen Zufahrtsbereichen bei Ein- oder Ausfahrten um 5,00 m und für gemeinsame Aus- und Einfahrten um lediglich 6,50 m unterbrochen werden. Die verbleibenden Pflanzgebotflächen der Zufahrtsbereiche sind gärtnerisch anzulegen und so dauerhaft zu unterhalten.

1.8.5 Auf den im Lageplan außerhalb von PF₂ eingetragenen Baumstandorten sind großkronige, heimische Laubbäume gemäß Gehölzliste II zu pflanzen und zu erhalten. Geringfügige Standortveränderungen bis zu maximal 2,00 m sind zulässig.

Gehölzliste II:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Fagus sylvatica - Esche

1.9 **VERKEHRSLÄCHEN**, gem. § 9(1)(1) und § 125(3) BauGB
 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich und gilt als Hinweis.

1.10 **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**, gem. § 9 (1) 21 BauGB
 auf den im Lageplan bezeichneten Flächen und zwar:

GR1, FR1, LR1 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bussen-Gruppe zum Betreten des Grundstücks, Warten, Einlegen und Dulden einer Trinkwasser-Versorgungsleitung.

GR2, FR2, LR2 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zum Betreten des Grundstücks, Warten, Einlegen und Dulden von Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.11 VON DER BEBAUUNG FREIHALTENDE GRUNDSTÜCKE UND DEREN NUTZUNG; gem. § 8 (1) LO und 24 BauGB

- 1.11.1 Die Sichtfelder im Anschlußbereich der Erschließungsstraße an die K 7351 sind von Sichthindernissen aller Art über 0,70 m Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten.
- 1.11.2 Entlang der L 273 ist in den gekennzeichneten Bereichen das betroffene Gelände von jeder Bebauung und Benutzung freizuhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO

2.1 DACHFORM, gem. § 73(1) LBO

Mischgebiet, MI:

Für die Gebäude sind geneigte Dächer von 20° bis max. 38° Dachneigung zulässig. Flachdächer sind als Ausnahme nur auf den untergeordneten Bauten bzw. Bauteilen zulässig und zugleich mit einer Erd-/Substratschicht von mindestens 0,15 m zu überdecken und dauerhaft mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gehölzen zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten.

Gewerbegebiet, GE:

Für die Gebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 30° Dachneigung zulässig.

Soll auf einem Hauptbaukörper ein Flachdach (Dachneigung: 0° - 10°) errichtet werden, ist auf zumindest allen nicht zur Erschließungsstraße orientierten Gebäudeseiten nordöstlich der Linie A-B und C-D sowie südöstlich der Linie E-F auf einer Tiefe von mindestens 2,5 m - gerechnet von der Außenseite der Gebäudewand in Richtung Gebäudeinnenraum - ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 30-45° erforderlich (Attikawirkung).

2.2 DACHDECKUNG, gem. § 73(1) LBO

Bei geneigten Dächern ist nur ein Material mit einem roten bis dunklen Farbton zulässig.

2.3 GEBAUDEAUSSENFLÄCHEN (Material und Farbgebung), gem. § 73(1) LBO

Gebäußaußenflächen sind so auszuführen, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Für die Farbgebung sind gedeckte, der näheren Umgebung angepaßte Farbtöne zu wählen. Wandverkleidungen aus schwarzem Material sind nicht zulässig.

2.4 EINFRIEDUNGEN, gem. § 73(1) LBO

Unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen nur bis maximal 2,00 m hoch (einschließlich Sockel bis 0,50 m hoch) zulässig. Massive Mauer und optisch geschlossene Holz- und Metallzäune sind nicht zulässig. Maschendraht- und Metallgitterzäune sind mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen.

2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, gem. § 73(1) LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude oder als Lagerfläche innerhalb des Baugrundstücks erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 2.6 **WERBEANLAGEN**, gem. § 73(1) LBO
Werbeanlagen sind nur zulässig im Erdgeschoß und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Vertikale Anordnungen von Werbeanlagen, welche in der Höhe über die Brüstungszone des 1. Obergeschosses hinausragen, sind als Ausnahme zulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

3. **HINWEISE**

3.1 **RECHTSGRUNDLAGEN**

Dem Plan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 zuletzt geändert am 31.08.1990 (BGBl. I, S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die Pflanzenverordnung 1990 (PflanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) und die Landesbauverordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert am 17.12.1990.

3.2 **AUFGEHOBENE VORSCHRIFTEN**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Gewerbegebiet OBERE HOCHEN" treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften außer Kraft.

3.3 **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 Werktagen 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 Denkmalschutzgesetzes (§ 27 Denkmalschutzgesetz) hingewiesen werden.

3.4 **STROMVERSORGUNG**

Das Niederspannungsstromversorgungsnetz wird als Kabelfeld ausgeführt.

3.5 **REGENWASSERRÜCKGEWINNUNG/DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG**

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.

Aus wasserwirtschaftlichen und mikroklimatischen Gründen ist eine Begrünung der Fassaden und Flachdächer zu empfehlen. Dadurch kann ein begrenzter Ausgleich für die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrswege im Baugebiet hergestellt werden.

3.6 STAND DER PLANUNTERLAGEN März 1992

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten, vorhandenen baulichen Anlagen, Straßen und Geländehöhen entsprechen dem örtlichen Zustand. Die eingetragenen Höhenwerte beziehen sich auf das neue Höhensystem.

3.7 STELLPLÄTZE

Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Verfahrens nach der Baufreistellungsverordnung die Mittelwerte der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) des Innenministeriums anzuwenden.

Soweit es die Nutzungsanforderungen zulassen, sollten die Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche versehen werden. Es können dabei in Sand verlagte Pflasterungen, Rasengittersteine, Pflasterrasen o.ä. zur Ausführung gelangen (Anregung des Kreisplanungsamtes des Alb-Donau-Kreises).

3.8 GRUNDWASSERSCHUTZ

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

3.9 ATTLASTEN

Der Gemeinde Oberstadion und dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in Ulm sind für den Bereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet OBERE HOCHEN" keine Altlasten bekannt. Eine Untersuchung des Geländes auf Altlasten wurde nicht vorgenommen. Sofern bei der Ausführung des Bebauungsplanes wider Erwarten eine Altablagerung oder kontaminiertes Erdreich angetroffen wird, ist eine Untersuchung und Abschätzung der Gefährdung entsprechend der Altlastenkonzeption des Landes Baden-Württemberg einzuleiten.

3.10 BODENSCHUTZ

Aus Bodenschutzgründen und zur Vermeidung einer unerwünschten Deponierung des Erdaushubs soll ein umfangreicher Massenausgleich mit dem anfallenden Erdaushub auf dem Gebiet des Bebauungsplans "Gewerbegebiet OBERE HOCHEN" stattfinden. Ober- und Unterboden sollten im Gelände wiederverwendet werden.

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.

3.11 KELLERENTWÄSSERUNG

Bedingt durch die Höhenlage des Abwasserhauptsammlers kann im Gewerbegebiet (insbesondere im Norden/Nordosten) die Entwässerung des Kellergeschosses im freien Gefälle nicht immer gewährleistet werden. Für die Kellerentwässerung ist demnach u. U. eine Hebeanlage im Gebäude nötig.