

Begründung
zur Ergänzungssatzung
(gem. § 34(4)3 BauGB)
und
zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Hüttenäcker“
Gemeinde Oberstadion

Gemeinde	Oberstadion
Ortsteil	Moosbeuren
Landkreis	Alb-Donau-Kreis
Regierungsbezirk	Tübingen

1.
Lage

Die Gemeinde Oberstadion liegt am südwestlichen Rand des Alb-Donau-Kreises. Sie gehört zur Gemeindeverwaltungsgemeinschaft Munderkingen.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand der Ortsmitte von Moosbeuren. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flst.Nr. 110 westlich der Gebäudezeile an der Biberacher Straße.

2.
Naturräumliche
Gegebenheiten

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt, im östlichen Bereich an die Hofstelle Flst.Nr. 109 anschließend, als Grünland, sowie als Obstgarten und Weidefläche mit Unterstand für Schweine, im westlichen Bereich als Ackerland.

Der Zufahrtsbereich über und angrenzend an das Grundstück Flst.Nr. 109 ist befestigt. Der Höhenunterschied zur Hoffläche von Flst.Nr. 109 beträgt ca. 1,50 m. Er ist nördlich des Zufahrtsbereiches durch eine Stützmauer abgefangen, südlich davon auslaufend abgebösch. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Grundstücksfläche weitgehend eben.

3.
Planungsrechtliche
Voraussetzungen
und
Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Munderkingen sieht für den an die Biberacher Straße angrenzenden bebauten Bereich gemischte Bauflächen vor. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt innerhalb der ausgewiesenen gemischten Bauflächen.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Biberacher Straße zunächst eine kleinräumige Erweiterung des Siedlungsgebietes ermöglicht werden.

Das Satzungsgebiet wird zusammen mit der bestehenden Wohnbaubauung entlang des Weges Flst.Nr. 105/2 im Süden in eine zukünftige Entwicklung, Erschließung und Bebauung des westlich an den Ortskern anschließenden Gebietes „Hüttenäcker“ eingebunden werden.

Das nun geplante Wohnhaus schließt den Hofraum des Grundstückes Flst.Nr. 109 an der Biberacher Straße zur freien Landschaft nach Westen hin ab.

4.

Erschließung

Das geplante Baugrundstück wird in privater Trägerschaft verkehrlich und abwassertechnisch zunächst von der Biberacher Straße aus, über die in Besitz des gleichen Eigentümers befindliche Hofstelle Flst.Nr. 109 erschlossen. Mit der Planung der geordneten Ver- und Entsorgung soll ein Ing. Büro beauftragt werden.

Versorgung

Das Baugrundstück wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde bzw. des Wasserversorgungsverbandes Jungholzgruppe mit Trinkwasser versorgt. Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW. Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Das Baugrundstück erhält Anschluss an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom.

Entsorgung

Niederschlagswasser

Auf dem Grundstück anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser muss, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist, versickert werden. Die Versickerungsfläche muss dabei eine Größe von 10% - 15% der angeschlossenen Flächen aufweisen. Sofern die Untergrundverhältnisse eine vollständige Versickerung nicht zulassen, muss das unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück in einem Retentionsraum (Teich, begrünte Mulde oder Zisterne mit zwangsabwirtschaftbarem Volumen) zurückgehalten und von dort verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Biberacher Straße geleitet werden. Für je 100 m² bebaute und/oder befestigte Fläche sind dabei mind. 3 m³ Rückhaltevolumen nachzuweisen.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Biberacher Straße und somit an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Oberstadion.

Abfall

Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Müllabfuhrunternehmen im Auftrag der Gemeinde beseitigt.

5.

Festsetzungen nach
§ 9(1) BauGB

§ 9(1)1

Maß der baulichen
Nutzung

Damit sich die geplanten Gebäude am Ortsrand in das Ortsbild mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden einfügen, werden für die Bebauung zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze und eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

§ 9(1)20 und 25a+b

Flächen und Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur
und Landschaft

Die in die Ergänzungssatzung einbezogenen Bereiche des Grundstückes Flst.Nr. 110 werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland bzw. Weidefläche, und als Zufahrt genutzt.

Innerhalb der eingezäunten und mit Unterständen bebauten Weidefläche finden sich Reste eines alten Obstgartens. Der derzeitige Ortsrand zur freien Landschaft hin ist in diesem Bereich nicht eingegrünt.

Von der geplanten Bebauung sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Befestigung, Versiegelung und Untergrundverdichtung), Luft (Heizungsabgase) und Landschaftsbild (Ortsrandbebauung) zu erwarten.

Um die schädlichen Auswirkungen zu verringern und auszugleichen werden Festsetzungen nach § 9 (1) 20 und 25 a+b BauGB für Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung, zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft getroffen:

Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen, Bodenbefestigungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen nicht zulässig. Darüber hinaus sind auf dieser Fläche vier hochstämmige Obstbäume in heimischen Sorten zu pflanzen und zu unterhalten.

Der bestehende hochstämmige Obstbaum am westlichen Rand der bisher eingezäunten Weidefläche ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Der gewachsene Boden ist soweit als möglich zu erhalten. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Stellplätze und für die übrigen befestigten Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Bodenversiegelungen und -Verdichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser darf nicht, bzw. nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

7. Flächenbilanz	Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung	1090 m ²	100 %
	Schutzflächen	350 m ²	32 %
	Bauflächen	740 m ²	68 %

8.

Begründung zu den
Örtlichen Bauvorschriften
„Hüttenäcker“
Gemeinde Oberstadion

Bauliche Gestaltung der
Baukörper

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen, um die geplanten Gebäude in die bestehende dörfliche Struktur und Dachlandschaft einzubinden, werden örtliche Bauvorschriften für die Dachform, die Dachneigung und die Zulässigkeit von Dachaufbauten erlassen.

Als Dachformen sind für Hauptgebäude und Garagen Satteldach oder Walmdach zulässig, für untergeordnete Anbauten auch Pult- oder Flachdach.

Gemeinde Oberstadion
Ergänzungssatzung
gem. § 34(4)3 BauGB
und
Örtliche Bauvorschriften
„Hüttenäcker“
Begründung

16.05.2011

Rudi Bucher
Antonia Kasten
Dipl.Ing.
Freie Architekten
und Stadtplaner
Tannhauser Straße 30
88326 Aulendorf