

Begründung zum
Bebauungsplan
„Ortsmitte-Erweiterung 1“
Gemeinde Oberstadion

Gemeinde	Oberstadion
Ortsteil	Oberstadion
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 „Ortsmitte-Erweiterung“ liegt im Ortsteil Oberstadion, nordöstlich des Ortskerns, anschließend an das Baugebiet „Ortsmitte“ und die bestehende Bebauung an der Munderkinger Straße. Im Nordosten und Nordwesten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich des 1. Bau- und Planungsabschnittes „Ortsmitte-Erweiterung 1“ umfasst den Teilbereich nördlich des Stehbachweges bis zum Wassergraben Unter dem Brühl. Die Bereiche südlich des Stehbachweges bis zur Grenze des Baugebietes „Ortsmitte“ liegen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes „Ortsmitte-Erweiterung 2“.

2.

Naturräumliche
Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Hügelland der unteren Riß“.
Die an das Baugebiet „Ortsmitte“ angrenzenden Grundstücke Flst.Nr. 166 und 162 sind derzeit brachliegende Wiesen, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 163/1 befindet sich eine lockere Streuobstwiese mit Altbestand, und Neuanpflanzungen. Ein Birnbaum im östlichen Bereich an der Alleestraße ist als Naturdenkmal geschützt (END 84250910006).

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein grabenartiger, schmaler Bach mit zwei Ufergehölzgruppen aus Erlen, Eschen und Weiden. Ein Gewässerrandstreifen ist nur auf der nördlichen Uferseite außerhalb des Geltungsbereiches eingehalten. Die übrigen Grundstücksflächen im Planungsgebiet sind als Ackerflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände ist von der Ortsmitte nach Norden zur freien Landschaft hin leicht geneigt.

Die Geländehöhen liegen zwischen 517 m üNN an der südlichen Grenze zum Baugebiet „Ortsmitte“ und 510 m üNN an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.

3.
Planungsrechtliche
Voraussetzungen
und Anlass der Planung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeindeverwaltungsgemeinschaft Munderkingen sieht für das Plangebiet im Ortsteil Oberstadion, anschließend an das Baugebiet „Ortsmitte“ Gemischte Bauflächen vor.

Im Bebauungsplan „Ortsmitte-Erweiterung **1**“ ist für den westlichen Teilbereich Dorfgebiet MD, für den östlichen Teilbereich Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung angepasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Grundlage für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Hauptort Oberstadion geschaffen werden, sodass die Gemeinde über einen längeren Zeitraum Grundstücke für den Bau von Eigenheimen anbieten und so vor allem einheimische junge Familien im Ort halten kann. Das Baugebiet wird in Abschnitten verwirklicht.

4.
Planungskonzept
Bebauungsvorschlag

Planungsziel war es, für dieses ortskernnahe Gebiet eine eigenständige städtebauliche Ordnung mit einer hohen Wohnqualität und einem engen Bezug zur und einer guten Einbindung in die Landschaft zu entwickeln.

In der Vorentwurfsphase wurden für die Erschließung und Bebauung des gesamten Gebietes Ortsmitte-Erweiterung drei Varianten erarbeitet.

4.1
Baugebiet
Ortsmitte-Erweiterung

Bebauungsvorschlag Variante 1



Bebauungsvorschlag Variante 2



Bebauungsvorschlag Variante 3



Die Beratungen im Gemeinderat ergaben, dass die Variante 3 aufgrund der städtebaulichen Qualität, des geringen Erschließungsaufwandes und der guten Teilbarkeit in einzelne Bauabschnitte weiterentwickelt werden sollte.

4.2 Änderungen im Verlauf des Verfahrens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden von Behörden, Grundstückseigentümern und Anliegern Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Aus Immissionsschutzgründen wurde vor allem das An grenzen von geplanter Wohnbebauung an eine land wirtschaftliche Hofstelle mit Bestandsschutz und an das Gelände eines landwirtschaftlichen Lagerhauses im Südwesten des Plangebietes als kritisch angesehen. Erhebliche Bedenken bestanden aus der Sicht des Eigen tümers und der Naturschutzbehörde gegen die vollständige Überplanung der Streuobstwiese auf Flst.Nr. 163/1. Ebenso bestanden Bedenken gegen die Lage und Ausbildung der Regenwasser-Rückhaltefläche.

Vor der Abwägung der Bedenken und Anregungen im Gemeinderat wurden mit den Vertretern der betroffenen Grundstückseigentümer und der Behörden intensive Gespräche geführt, um Lösungsmöglichkeiten für die angesprochenen Konflikte zu erarbeiten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Für die Einschätzung der aus dem Betrieb des landwirtschaftlichen Lagerhauses zu erwartenden Immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Ergebnisse der Gespräche und Untersuchungen wurden im Gemeinderat ausführlich erläutert. Das Ergebnis der Abwägung wurde in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Der angrenzende Grundstücksbereich um das landwirtschaftliche Lagerhaus, Flst.Nr. 184 Teilfläche, wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortsmitte-Erweiterung einbezogen, um den Betrieb durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen in Bestand und Entwicklung abzusichern.

Bebauungsvorschlag 25.06.2012



Während der öffentlichen Auslegung wurden, vor allem von den betroffenen Grundstückseigentümern, weitere Anregungen und Bedenken vorgetragen. Im Rahmen der Abwägung wurde diesen Bedenken im Hinblick auf eine sinnvolle Bodenordnung Rechnung getragen. Der Bereich des bisher ausgewiesenen südlichen MD 2 wurde nicht als Baufläche, sondern als private Grünfläche zur Eingrünung des bestehenden Ortsrandes festgesetzt. Die südliche Stichstraße wurde auf die Höhe der Einmündung der geplanten nördlichen Stichstraße in den Stehbachweg verlegt.

Bebauungsvorschlag 01.03.2013



5. Bau- und Planungsabschnitt 1 Bebauungsplan „Ortsmitte-Erweiterung 1“

Während der erneuten Auslegungsfrist wurden von einzelnen betroffenen Grundstückseigentümern weiterhin Einwendungen vorgebracht. Auch nach weiteren Verhandlungen konnte eine Einigung in den offenen Fragen zur Bodenordnung für den Bereich südlich des Stehbachweges bislang nicht erzielt werden.

Der Gemeinde liegen inzwischen zahlreiche Anfragen von Bauwilligen aus dem Gemeindegebiet vor. Die Eigentümer der Grundstücke nördlich des Stehbachweges sind sehr an einer Umsetzung des Bebauungsplanes interessiert. Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung vom 10.06.2013 beschlossen, das Baugebiet Ortsmitte-Erweiterung in zwei Bau- und Planungsabschnitten zu verwirklichen.

Der erste Bauabschnitt umfasst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte-Erweiterung 1“, die Bereiche nördlich des Stehbachweges, bis zum Wassergraben Unter dem Brühl, sowie die Grundstücksfläche des Stehbachweges.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte-Erweiterung 2“ wird die Grundstücksflächen südlich des Stehbachweges bis zur Grenze des Baugebietes Ortsmitte umfassen.

Das Verfahren wurde für den Bebauungsplan „Ortsmitte-Erweiterung 1“ fortgeführt.

Bebauungsvorschlag 05.08.2013
Zum Bebauungsplan „Ortsmitte-Erweiterung 1“



Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung für das Planungsgebiet Ortsmitte-Erweiterung 1 erfolgt von Süden über die Verlängerung der Alleestraße aus dem Baugebiet „Ortsmitte“, auf der Trasse des bestehenden Feldweges und von Westen über den bestehenden Stehbachweg.

Vom Stehbachweg zweigt nach Norden hin eine Stichstraße ab, die in einem gestalteten und mit Bäumen begrüntem Wendepunkt endet. Die Stichstraße wird über einen schmalen Fußweg an die Alleestraße angebunden. Der Stehbachweg wird als Fuß- und Feldweg in die freie Landschaft weitergeführt.

Art der Nutzung

Um den bestehenden Ortskern Oberstadion, der teilweise noch landwirtschaftlich geprägt ist, städtebaulich abzurunden, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte-Erweiterung 1“ für den an den bestehenden Ortsrand angrenzenden westlichen Bereich Dorfgebiet (MD) nach § 5(1) und (2) BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 5(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird das Dorfgebiet in zwei Bereiche gegliedert. Der Bereich MD 1 umfasst den Bereich um das bestehende landwirtschaftliche Lagerhaus. Hier sind die Nutzungen nach § 5 (2) 3 BauNVO, sonstige Wohngebäude, nicht zulässig. Im Bereich MD 2 werden die Nutzungen nach § 5 (2) 1 und 9 BauNVO, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, sowie Tankstellen, nicht zugelassen.

Für die östlich anschließenden Bauflächen wird Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4(1) und (2) BauGB festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird in der Fläche durch eine max. zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Dabei wird für den Bereich des MD 1 eine GRZ von 0,6, für den Bereich des MD 2 und des WA eine GRZ von 0,4 zulässig.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird für den gesamten Geltungsbereich über eine max. zulässige Traufhöhe von 5,80 m und eine max. zulässige Firsthöhe von 9,80 m geregelt. Für Gebäude mit Pultdach ist eine max. Wandhöhe von 8,30 m zulässig. Die zulässigen Höhen werden jeweils gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung.

Bebauung

Für das Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Dabei ist im Dorfgebiet MD allgemein offene Bauweise mit Gebäudelängen bis 50 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Um im Allgemeinen Wohngebiet die städtebauliche Eigenheit eines Einfamilienhausgebietes zu wahren, sind hier je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen.

Um die Gestaltungsfreiheit, auch in Bezug auf die Nutzung der Sonnenenergie nicht einzuschränken werden keine Festlegungen zur Stellung der Gebäude getroffen.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind großzügig ausgelegt, sodass für die Bebauung ausreichend Gestaltungsfreiheit besteht. Durch die Führung der Baugrenzen können im WA zwischen den zur Alleestraße hin orientierten Grundstücken und den über die Stichstraße erschlossenen Bereichen zusammenhängende innere Grünräume entstehen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, im Dorfgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Dabei ist jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen zu den öffentlichen Erschließungsflächen hin ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Offene, nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen angeordnet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Nebenanlagen nach § 14(1) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Im Dorfgebiet MD sind die Nebenanlagen nach § 14 (1) auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Von den öffentlichen Erschließungsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind im Allgemeinen Wohngebiet nur mäßig große Grundstücke vorgeschlagen.

Um eine Störung der Wohnnutzung zu vermeiden sind Windenergieanlagen für den privaten Gebrauch als Nebenanlagen nach § 14(1) nicht zugelassen.

Grünordnung

Das Plangebiet „Ortsmitte-Erweiterung 1“ schließt im Südwesten an die bestehende Bebauung des Ortskerns an und entwickelt sich nach Nordosten und Nordwesten in die freie Landschaft hinaus.

Im Südosten wird der zweite Planungs- und Bauabschnitt „Ortsmitte-Erweiterung 2“ die Lücke zum bestehenden Baugebiet Ortsmitte schließen.

Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes werden entlang Grenzen zur freien Landschaft hin öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Nach Nordosten hin wird die im Baugebiet Ortsmitte bereits bewährte Randeingrünung mit Streuobstwiesen fortgesetzt.

Nach Nordwesten hin wird der bestehende Bachlauf ‚Unter dem Brühl‘ mit einem Gewässerrandstreifen naturnah gestaltet und mit weiteren standortgerechten Gehölzen und Krautsaum bepflanzt.

Parallel zum Bachlauf ist im Nordosten, am topographisch niedrigsten Punkt, die gemeindliche Retentionsfläche geplant. Hier wird das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser gesammelt und zurückgehalten und von dort verzögert in den Graben ‚Unter dem Brühl‘ eingeleitet.

Die Retentionsfläche wird als naturnah gestaltete Mulde mit Gras- und Krauteinsaat ausgebildet und gestalterisch in den geplanten Gewässerrandstreifen eingebunden.

Entlang der nördlichen Seite des Stehbachweges und entlang der Alleestraße ist die Anlage einer Allee mit kleinkronigen Straßenbäumen vorgesehen, ebenso entlang der geplanten Stichstraße.

Zwischen den Bereichen MD 1 und MD 2 ist, zur Abschirmung der im MD 2 zulässigen sonstigen Wohngebäude zum Betrieb des landwirtschaftlichen Lagerhauses hin, eine durchgehende Grünzäsur vorgesehen. Der 10 m breite Grundstücksstreifen ist mit heimischen Gehölzen in Form einer Feldhecke zu bepflanzen.

6.
Naturschutzrechtlicher
Ausgleich
nach § 1a BauGB

Die Verwirklichung des geplanten Baugebietes wird zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft führen. Um die Erheblichkeit der zu erwartenden Eingriffe bewerten zu können, wurden durch Fachbüros für das gesamte Gebiet Ortsmitte-Erweiterung eine landschaftliche Bestandsaufnahme und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Vorgehensweise und die Ergebnisse sind im Umweltbericht und im Untersuchungsbericht zur saP dargestellt.

Umweltbericht zum Bebauungsplan:
Bettina Frei Dipl.Ing.FH Freie Landschaftsarchitektin, Ehingen

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:
Fachbüro Dr. Maier, Maselheim

Um die zu erwartenden Eingriffe zu minimieren und auszugleichen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen:

- öffentliche und private Grünflächen zur Eingrünung des Baugebietes nach Nordosten und Nordwesten, bzw. zur Eingrünung des bestehenden Ortsrandes im Südwesten
- Pflanzgebote für heimische Laubbäume und Sträucher am Ortsrand und entlang der Erschließungsstraßen
- naturnahe Gestaltung des Grabens ‚Unter dem Brühl‘ und Anlegen eines Gewässerrandstreifens
- Rückhaltung und verzögerte Einleitung des Regenwassers in den Graben ‚Unter dem Brühl‘ mit naturnaher Gestaltung der Retentionsfläche
- Beschränkungen für die Nutzung von Freiflächen und für die Materialien zur Dacheindeckung zum Gewässerschutz
- Reduzierung und Vermeidung von Bodenversiegelungen

Aufgrund der geplanten Maßnahmen kann der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte-Erweiterung 1“ vollständig innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden.

Aus der Umsetzung des 1. Bauabschnittes verbleibt ein Überschuss von **27.848** Ökopunkten. Dieses Guthaben dient dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft aus der Verwirklichung des 2. Bauabschnittes im Bebauungsplan „Ortsmitte-Erweiterung 2“.

7.
Immissionsschutz

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an den bestehenden Ortskern Oberstadion, der teilweise noch landwirtschaftlich geprägt ist. Am Rand des Geltungsbereichs liegt der Betrieb eines landwirtschaftlichen Lagerhauses mit Loselager und Umschlag für Dünger, sowie Lager für die Mostobstannahme und Vertrieb von Diesel und Heizöl.

Um die Auswirkungen einschätzen zu können, die von diesem Betrieb auf die Umgebungsbebauung ausgehen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Schalltechnische Untersuchung
Manfred Spinner Dipl.Ing.FH Ingenieurbüro ISIS, Riedlingen

Aufgrund der ersten Untersuchungsergebnisse zum Planstand vom 27.06.2011 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes überarbeitet.

Der nordöstlich an das Betriebsgelände angrenzende Bereich wird, mit mehr Grundstückstiefe als bisher, als Dorfgebiet MD festgesetzt. Die Erschließungsstraße wird nach Nordosten verschoben. Der zunächst vorgesehene bepflanzte Wall wird durch einen Grünstreifen mit Pflanzgebot für eine Feldhecke ersetzt.

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass nach der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes die schalltechnischen Anforderungen nach der TA-Lärm sowohl im Bereich des Dorfgebietes, als auch im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, eingehalten werden.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis auf den Betrieb des landwirtschaftlichen Lagerhauses aufgenommen. Die schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Nordwesten des Planungsgebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Geflügelhaltung. Der Immissionsradius für diesen landwirtschaftlichen Betrieb mit einem Abstand von $r = 97,5$ m für ein Dorfgebiet MD und von $r = 195$ m für ein Allgemeines Wohngebiet WA, wird jeweils eingehalten.

Im Südwesten des Planungsgebietes liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Schweinehaltung. Der vorgegebene Immissionsradius für diesen Betrieb mit einem Abstand von $r = 110$ m für ein Allgemeines Wohngebiet wird eingehalten.

Generell ist bei Wohngebäuden in dörflicher Randlage mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen. Die sich aus der Feldarbeit ergebenden Belästigungen, wie Gerüche, Lärm, oder Staub, sind als ortsüblich hinzunehmen.

8.

Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Baugebiet wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde bzw. des Wasserversorgungsverbandes Jungholzgruppe mit Trinkwasser versorgt.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist gesichert. Dies wird im Zuge der Erschließungsplanung nachgewiesen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Das Planungsgebiet erhält Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom.

Entsorgung

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde.

Das Planungsgebiet ist in der wasserrechtlich genehmigten Schmutzfrachtberechnung für das Gemeindegebiet Oberstadion berücksichtigt.

Oberflächenwasser

Die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle nicht zu. Das auf den Baugrundstücken und den Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über einen gemeindlichen Regenwasserkanal gesammelt zu einer gemeindlichen Retentionsfläche im Nordosten des Planungsgebietes geführt und von dort verzögert über den bestehenden den Graben Unter dem Brühl in den Stehenbach als Vorfluter eingeleitet. Die Vorgaben zur Ausbildung der Einleitungsstelle in den Graben Unter dem Brühl werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

Das für die Einleitung erforderliche Wasserrechtsgesuch wird im Zuge der Erschließungsplanung durch ein Fach-Ingenieurbüro ausgearbeitet.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen von gewerblich genutzten Grundstücken bedarf ebenfalls der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist gesondert beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu beantragen.

Abfall

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

9.

Flächenbilanz
Geltungsbereich
Bebauungsplan
„Ortsmitte-Erweiterung 1“

Bruttobauland	21.207 m ²	100,0 %
Verkehrsflächen	2.340 m ²	11,0 %
Straßen und Wege		
Öffentliche Stellplätze		
Öffentliches Wegebegleitgrün	535 m ²	2,5 %
Öffentliche Grünflächen	1.660 m ²	7,8 %
Ortsrandeingrünung		
Gewässerrandstreifen einschl. Bachlauf		
Festgesetzte private Grünflächen	2.078 m ²	9,8 %
Ortsrandeingrünung		
Eingrünung Dorfgebiet MD 1		
Öffentliche Retentionsfläche	572 m ²	2,7 %
Nettobauland	14.020 m ²	66,2 %
Dorfgebiet MD	6.020 m ²	28,4 %
Allgemeines Wohngebiet WA	8.000 m ²	37,8 %
12 Wohnbaugrundstücke mit rechnerisch je 1,5 Wohneinheiten	ca. 18 WO	
Grundstücksflächen MD 2 2700 m ² mit rechnerisch 50 v.H. Wohnnutzung	ca. 5 WO	
Einwohner (Faktor 2,2)	ca. 51 EW	

Bebauungsplan
„Ortsmitte-Erweiterung“
Gemeinde Oberstadion
Begründung
05.08.2013

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

Begründung zu den
örtlichen Bauvorschriften
Baugebiet „Ortsmitte-
Erweiterung 1“
Gemeinde Oberstadion

1.
Bauliche Gestaltung der
Baukörper

Dachform

Aus städtebaulichen Gründen werden für das in Nachbarschaft zum alten Ortskern und am Ortsrand gelegene Baugebiet für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zugelassen. Die Verwendungsmöglichkeit von verschiedenen geneigten Dachformen Satteldach, Walmdach und Pultdach lässt den zukünftigen Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit.

Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die zulässige Dachneigung für Sattel- und Walmdächer auf 12° - 42°, für Pultdächer, aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Nachbarschutzes auf 12° bis 30° festgesetzt.

Im Dorfgebiet MD wird die zulässige Dachneigung für Sattel- und Walmdächer, wegen der dort zulässigen landwirtschaftlichen, bzw. gewerblichen Nutzung mit den entsprechenden Gebäudetypen, auf 8° - 42° festgesetzt. Für Pultdächer sind Dachneigungen von 8° - 30° zulässig.

Dachaufbauten

Die Vorgaben für Dachaufbauten nehmen Bezug auf Gebäudelängen und Dachneigung, um die entstehende Dachlandschaft in das dörflich geprägte Erscheinungsbild am Rand des Ortskerns und an die Bebauung des Gebietes Ortsmitte anzupassen.

Dacheindeckung

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA die zulässigen Farbtöne und Materialien für die Dacheindeckung der Hauptbaukörper auf gedeckte Farben (grau) und herkömmliche Ziegelfarbtöne (rot, rotbraun, braun) und herkömmliche Materialien (Dachziegel, Betondachsteine) beschränkt.

Im Dorfgebiet MD sind wegen der dort möglichen gewerblichen Gebäudetypen auch Blechpaneele und Faserzementplatten in den o.g. Farbtönen als Dacheindeckung zugelassen.

Für untergeordnete Bauteile sind zur Dacheindeckung auch andere Materialien zugelassen. Die Begründung von Flachdächern auf Garagen und Carports ist zulässig und erwünscht.

2.

Gestaltung und Nutzung
der unbebauten Flächen
der bebauten
Grundstücke

Geländeänderungen

Die Zulässigkeit von Geländeänderungen, wie Auffüllungen und Abgrabungen wird aus gestalterischen und aus Gründen des Nachbarschutzes auf max. 1,00 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände beschränkt.

Einfriedungen

Die Regelungen bezüglich der zulässigen Art und Höhe der Einfriedungen erfolgen aus gestalterischen Gründen zum Schutz des Ortsbildes, aus Gründen des Nachbarschutzes, sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit an den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen.

Örtliche Bauvorschriften
Baugebiet „Ortsmitte-
Erweiterung 1“
Gemeinde Oberstadion
Begründung
05.08.2013

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