

Textliche Festsetzungen zum Planteil vom 21. September 2015

Alb-Donau-Kreis

Gemeinde: Oberstadion

Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften
gem. § 74 LBO für den Bebauungsplan

„Ortsmitte Oberstadion, 2. Änderung“

Gefertigt:
21. September 2015



Planfertiger
Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen
Verbandsbauamt
Marktstr. 7
89597 Munderkingen

Textteil vom 21.09.2015

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 21.09.2015

Textteil zum Bebauungsplan „Ortsmitte Oberstadion, 2. Änderung“ und örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte Oberstadion, 2. Änderung“

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung

(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung

(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung

(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

2. Aufhebung bisher bestehender planungs- und bauordnungsrechtlicher

Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsmitte Oberstadion, 2. Änderung“ werden sämtliche bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Ortsmitte Oberstadion“, in Kraft getreten am 16.05.2003, aufgehoben.

3. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Alte Schulstraße (Flurstück 168/7), die Flurstücke 168/9 und 173
- im Osten durch die Kapellenstraße (Flurstück 293)
- im Süden durch die Mühlhauser Straße (Flurstück 18)
- im Westen durch die Flurstücke 168 und 168/1

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

4. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- | | | |
|------------|--|--|
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB
§ 1 (5) - (6) BauNVO
§ 4 und § 6 BauNVO |
| 4.1.1 | WA | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 (1) und (2) BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. |
| 4.1.2 | Flächen für den Gemeinbedarf
Wegekapelle | § 9 (1) 5 BauGB
(siehe zeichnerischer Teil) |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB
§§ 16 - 21 a BauNVO |
| 4.2.1 | Geschoßflächenzahl (GFZ) | maximal zulässige Geschoßflächenzahl
(siehe zeichnerischer Teil). |
| 4.2.2 | Grundflächenzahl (GRZ) | maximal zulässige Grundflächenzahl
(siehe zeichnerischer Teil). |
| 4.2.3 | Gebäudehöhen
TH max | maximal zulässige Traufhöhe
(siehe zeichnerischer Teil)

Die max. Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren.

An Quergiebeln darf die max. Traufhöhe um 1,25m überschritten werden. |
| | FH max | maximal zulässige Firsthöhe
(siehe zeichnerischer Teil)

Die max. Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Unterkante Sparren am First. |
| 4.3 | Bauweise,
überbaubare
Grundstücksfläche | § 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. §§ 22 - 23 BauNVO ,
§12 und § 14 (1) und (2) BauNVO |
| 4.3.1 | Bauweise | (siehe zeichnerischer Teil)
nur Einzelhäuser zulässig |
| 4.3.2 | Baugrenze | (siehe zeichnerischer Teil) |

- 4.7 Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.** § 9 (1) 10 BauGB
- 4.7.1 Sichtfelder (siehe zeichnerischer Teil)
Diese Flächen sind ab einer Höhe von 0,80 m ab OK Gelände von Bebauung und Sichthindernissen aller Art dauerhaft freizuhalten.
- 4.8 Planbereich** § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe zeichnerischer Teil)
- 5. Örtliche Bauvorschriften** § 74 LBO
Gemäß § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte Oberstadion, 2. Änderung“ beschlossen. Für die örtlichen Bauvorschriften gelten: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- 5.1 Bauliche Gestaltung der Baukörper** § 74 (1) 1 LBO
- 5.1.1 Dachform (siehe zeichnerischer Teil)
- SD Satteldach
PD Pultdach
WD Walmdach
ZD Zeltdach
- Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und angebaute oder freistehende Garagen ist als Dachform auch Flachdach zugelassen.
- 5.1.2 Dachneigung (siehe zeichnerischer Teil)
- 5.1.3 Dachaufbauten
- Stehende Gauben Stehende Gauben sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 32° zugelassen.
Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge des Hauptdaches betragen.

Schleppgauben	<p>Schleppgauben sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 42° zugelassen.</p> <p>Die max. Breite bzw. die Gesamtbreite der Schleppgauben darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge des Hauptdaches betragen.</p>
Quergiebel	<p>Fassadenbündige Gauben und Quergiebel sind zulässig. Die Summe der Gauben oder die Gesamtbreite der Quergiebel darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen.</p>
5.1.4 Dacheindeckung	<p>Dacheindeckungen sind nur in roten, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.</p> <p>Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Titan-Zink und Blei sind mit Ausnahme von Dacheindeckungen für Dachaufbauten aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig.</p>
5.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
5.2.1 Geländeänderungen	<p>Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis zu 0,75 m Höhe als Anböschung, Auf- oder Abtrag bzw. mit Stützmauer mit max. 0,75 m Höhe auf dem eigenen Grundstück zulässig.</p>
5.2.2 Erdaushub	<p>Erdaushub muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder eingebaut werden, sofern nicht Rechtsvorschriften entgegenstehen oder dies aus anderen Gründen unzumutbar ist. Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.</p>
5.2.3 Einfriedungen	<p>Massive Grundstückseinfriedungen und Sockelmauern (mit Ausnahme der unter 3.2.1 genannten Stützmauern) sind nicht zulässig, als Einfriedung ist zulässig:</p> <p>Frei wachsende Hecken (Sträucher in Reihen oder Gruppen) und in den Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Höhe, entlang der Erschließungsstraße auch Holzzäune bis max. 1,00 m Höhe.</p>
5.2.4 Bodenversiegelungen	<p>Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Für öffentliche Stellplätze und für befestigte Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen (z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.).</p> <p>Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten.</p>
5.2.5 Garagen	<p>Garagen mit rechtwinkliger Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen von diesen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten.</p>

- 5.3 Niederspannungsleitungen** § 74 (1) 5 LBO
- Eine oberirdische Verlegung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.
- 5.4 Ordnungswidrigkeiten** Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer obig aufgeführten örtlichen Bauvorschrift (Ziffer 5.1 bis 5.3) zuwiderhandelt.
- 6. Hinweise**
- 6.1 Denkmalschutz** Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist die Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.
- Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
- 6.2 Regenwasserbewirtschaftung** Der Bau von Zisternen auf den Einzelgrundstücken ist erwünscht.
- 6.3 Außenbeleuchtung** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Natriumdampf-Niederdruckleuchten) verwendet werden.
- 6.4 Landwirtschaft** Bei Wohngebieten in dörflichen Randbereichen ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen. Die sich daraus ergebenden Geruchsbelästigungen sind hinzunehmen.
- 6.5 Altlasten** Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.
- 6.6 Bodenschutz** Für überschüssigen oder nicht zum Massenausgleich geeigneten Bodenaushub ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.
- 6.7 Erdwärmesonden** Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

7. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Oberstadion hat in öffentlicher Sitzung am **06.09.2010** beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Oberstadion, 2. Änderung“ aufzustellen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **06.09.2010** den Entwurf des Bebauungsplans „Ortsmitte Oberstadion, 2. Änderung“ gebilligt und beschlossen die Entwürfe des Bebauungsplans, samt Begründung für die Dauer eines Monats gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist gem. § 2 I BauGB am **10.09.2010** ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurden Ort und Dauer der Auslegung mit Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Öffentliche Auslegung

Die Entwürfe des Bebauungsplans, samt Begründung sind in der Zeit vom **20.09.2010** bis **20.10.2010** je einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die nach § 4 I BauGB von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind von der Auslegung nach § 3 II BauGB unterrichtet worden und angehört worden.

Der in der Gemeinderatssitzung vom **09.03.2015** geänderte Planentwurf samt Begründung ist in der Zeit vom **23.03.2015** bis **23.04.2015** je einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die nach § 4 I BauGB von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung nach § 4a III BauGB benachrichtigt worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 I und II BauGB hat in der Zeit vom **23.03.2015** bis **23.04.2015** stattgefunden.

Der in der Gemeinderatssitzung vom **11.05.2015** geänderte Planentwurf samt Begründung ist in der Zeit vom **26.05.2015** bis **26.06.2015** je einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die nach § 4 I BauGB von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung nach § 4a III BauGB benachrichtigt worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 I und II BauGB hat in der Zeit vom **26.05.2015** bis **26.06.2015** stattgefunden.

Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat von Oberstadion hat in der öffentlichen Sitzung am 21.09.'15 die während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen geprüft und entsprechend abgewogen.

Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 22.09.'15 mitgeteilt worden (§ 3 II BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Oberstadion hat in der öffentlichen Sitzung am 21.09.'15 den Bebauungsplan „Ortsmitte Oberstadion, 2. Änderung“ als Satzung beschlossen (§ 10 I BauGB).

Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 21.09.'15 überein.

Oberstadien, 21.09.'15



Klaus Schwenning
Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Oberstadien wurde am 25.09.'15 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberstadien, 25.09.'15



Klaus Schwenning
Bürgermeister



Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Oberstadien, 25.09.'15



Klaus Schwenning
Bürgermeister



