

# Textliche Festsetzungen zum Planteil vom 12. April 2010

Alb-Donau-Kreis

Gemeinde: Oberstadion, Ortsteil Hundersingen

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

angezeigt am:

04. Mai 2010

in Kraft seit:

25. FEB. 2011

## „Erweiterung Eichenäcker, 1. Änderung“

Gefertigt:  
12. April 2010

Planfertiger  
Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen  
Verbandsbauamt  
Marktstr. 7  
89597 Munderkingen



Textteil vom 12.04.2010

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 12.04.2010

Textteil zum Bebauungsplan „Erweiterung Eichenäcker, 1. Änderung“ und örtliche Bauvorschriften  
„Erweiterung Eichenäcker, 1. Änderung“

## **1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung

(PlanzV ) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

Landesbauordnung

(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).

Gemeindeordnung

(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. S. 185).

## **2. Aufhebung bisher bestehender planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterung Eichenäcker, 1. Änderung“ werden sämtliche bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Erweiterung Eichenäcker“, genehmigt 20.01.2009, aufgehoben.

## **3. Planbereich**

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch einen Teil des Flurstücks 68 und das Flurstück 59/1
- im Osten durch die Flurstücke 59 und 68/1
- im Süden durch das Flurstück 66
- im Westen durch einen Teil des Flurstücks 68 und die Ortsstraße „Eichenweg“.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **4. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

**4.1 Art der baulichen Nutzung            §§ 1-15 BauNVO**

4.1.1 WA    Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

<b>4.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§§ 16-21a BauNVO</b>
4.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	§§ 19 und 20 BauNVO siehe Planeinschriebe
4.2.2	Höhe der Gebäude	§ 16 (3) BauNVO siehe Planeinschriebe
		Bezugspunkte für die Bemessung der Traufhöhen sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Dachhaut. Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der EFH bis zur Oberkante Firstziegel.
<b>4.3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>§ 22 BauNVO</b>
4.3.1	Offene Bauweise	im Sinne von § 22 (2) BauNVO - Nur Einzelhäuser zulässig.
4.3.2	Zahl der Wohnungen in den Wohngebieten	Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, § 9 (1) Nr. 6 BauGB.
4.4	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (5) Nr. 2 BauNVO
4.4.1		Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Eine Tierhaltung für Hobbyzwecke ist in den Nebenanlagen nur für Kleintiere zulässig, § 14 (1) BauNVO.
4.5	Höhenlage der Gebäude	
4.5.1		Die EFH-R ist max. 50 cm über fertiger Erschließungsstraße und auf Höhe des Eingangsbereichs zu grunde zu legen.
<b>4.6</b>	<b>Von der Bebauung freizuhaltende Flächen</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 10 BauGB</b>
4.6.1		Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung ist bis max. 0,70 m Höhe zulässig.
4.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
4.7.1		Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten nach folgender Liste anzupflanzen und dauernd zu unterhalten:
		Feldgehölzgruppen zur äußeren Eingrünung/gruppenartig

gepflanzt/ 7 – 15 Pflanzen pro Gruppe (mindestens 75 %)  
Gehölzarten: z.B.  
Sorbus / Vogelbeere  
Corylus avellana / Haselnuß  
Sambucus nigra / Holunder  
Rosa canina / Hundsrose  
Lonicera xylosterum / Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare / Liguster  
Cornus sanguinea / Hartriegel  
Acer campestre / Feldahorn  
Carpinus betulus / Hainbuche  
Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, Größe: 60 – 100 cm

## 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

**Gemäß § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Eichenäcker, 1. Änderung“ beschlossen.**

**Für die örtlichen Bauvorschriften gelten: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).**

### 5.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

#### 5.1.1 Dachdeckung

Die Dachflächen von Gebäuden sind mit roten bis rotbraunen und grauen nichtglänzenden Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Metallgedeckte Dachflächen sind unzulässig.

#### 5.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf jedoch nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Für die Dachdeckung ist das gleiche Material wie beim Hauptdach zu verwenden. Die Wangenflächen der Gauben sind entweder zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

#### 5.1.3 Dachform

siehe Planeinschriebe.

Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer, Pult- und Walmdächer zulässig.

Bei Nebengebäuden und Garagen sind Pult-, Walm- und Flachdächer zulässig.

#### 5.1.4 Dachneigung

Die Dachneigung wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

#### 5.1.5 Antennen

Gemäß § 74 (1) Nr. 4 LBO sind Außenantennen unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit besteht.

- Besteht keine Möglichkeit, so ist lediglich eine Außenantenne pro Wohneinheit zulässig. Das Anbringen von Parabolantennen ist nur im Bereich der Dachfläche zulässig; sie sind farblich dem Hintergrundmaterial anzupassen.
- 5.1.6 Solar- und Photovoltaikanlagen Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- 5.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO**
- 5.2.1 Gestaltung der Stellplätze Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind so herzustellen, dass das darauf anfallende Oberflächenwasser flächig versickern kann.
- 5.3 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern § 74 (3) Nr. 1 LBO**
- 5.3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig.
- 5.3.2 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° Neigung entstehen.
- 5.3.3 Bei größeren Niveauunterschieden ist das Gelände zu terrassieren.
- 5.3.4 Stützmauern sind unzulässig.
- 5.4 Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO**
- 5.4.1 Einfriedungen entlang öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis 0,80 m Gesamthöhe zulässig. Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m Höhe zulässig.
- 5.4.2 Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken Einfriedungen entlang von Nachbargrundstücken sind bis zu 1,50 m Gesamthöhe zulässig. Maschendrahtzäune entlang von Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 5.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- 5.5 Stellplätze § 74 (2) Nr. 2 LBO**
- 5.5.1 Abweichend von 37 (1) LBO, sind für jede Wohnung 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Dabei kann der Stauraum vor der Garage angerechnet werden.
- 5.6 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer obig aufgeführten örtlichen Bauvorschrift (Ziffer 4.1 bis 4.5) zuwiderhandelt.

## **6. Hinweise**

### **6.1 Denkmalschutz**

- 6.1.1 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 Verwendung Erdaushubmaterial**

**§ 74 (3) Nr. 1 LBO**

- 6.2.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

### **6.3 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.

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

Entsprechend dem geänderten § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Weiter wird angeregt, Hofflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

### **6.5 Landwirtschaft**

Auf mögliche Geräusch- und Geruchsemissionen durch Transport und Ausbringung von Fest- und Flüssigmist auf die an das überplante Gebiet angrenzenden Flurstücke wird hingewiesen.

## **7. Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Oberstadion hat in öffentlicher Sitzung am **10.08.2009** beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Eichenäcker, 1. Änderung“ aufzustellen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **10.08.2009** den Entwurf des Bebauungsplans „Erweiterung Eichenäcker, 1. Änderung“ gebilligt und beschlossen die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften, samt Begründung für die Dauer eines Monats gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist gem. § 2 I BauGB am **28.08.2009** 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 sowie der örtlichen Bauvorschriften, samt Begründung sind in der Zeit vom **07.09.2009** bis **07.10.2009** 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.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 I und II BauGB hat in der Zeit vom **07.09.2009** bis **07.10.2009** stattgefunden.

Der in der Gemeinderatssitzung vom **08.02.2010** geänderte Planentwurf samt Begründung ist in der Zeit vom **22.02.2010** bis **22.03.2010** 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 **22.02.2010** bis **22.03.2010** stattgefunden.

### **Abwägungsbeschluss**

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

Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt worden (§ 3 II BauGB).

### **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Oberstadion hat in der öffentlichen Sitzung am 12.4.2010 den **Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften** „Erweiterung Eichenäcker, 1. Änderung“ als Satzung beschlossen (§ 10 I BauGB).

### Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ergänzungssatzung stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 12.04.10 überein.

Oberstadion, 12.04.2010



Manfred Weber  
Bürgermeister

### Genehmigungsverfahren

Die Satzungen wurden dem Landratsamt gem. § 10 II BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Genehmigung vorgelegt.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden mit Erlass des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom \_\_\_\_\_ genehmigt, gem. 10 II BauGB.

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am \_\_\_\_\_. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit in Kraft getreten.

Oberstadion, \_\_\_\_\_

Manfred Weber  
Bürgermeister

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Oberstadion, \_\_\_\_\_

Manfred Weber  
Bürgermeister