

**Textliche Festsetzungen zum Planteil  
vom 16. September 2008**

Alb-Donau-Kreis

Gemeinde: Oberstadion, Ortsteil Hundersingen



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

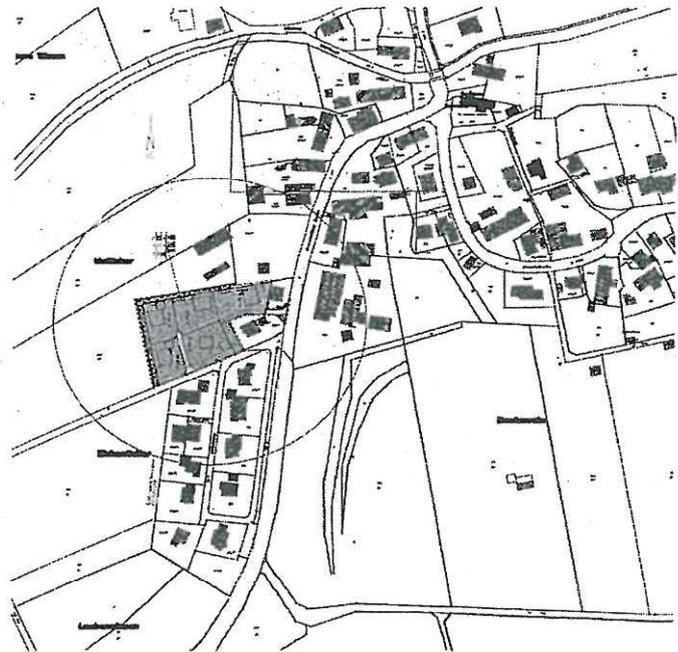
Genehmigt

Ulm, den 20.07.2009  
Landratsamt

*Lanz*

**„Erweiterung Eichenäcker“**

Gefertigt:  
16. September 2008



Planfertiger  
Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen  
Verbandsbauamt  
Marktstr. 7  
89597 Munderkingen

Textteil vom 16.09.2008

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 16.09.2008

Textteil zum Bebauungsplan „Erweiterung Eichenäcker“ und örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Eichenäcker“

## **1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

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 25.04.2007 (GBl. S. 252).

Gemeindeordnung

(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20).

## **2. 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:

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

- |            |   |  |
|------------|---|--|
| <b>3.1</b> | <b>Art der baulichen Nutzung</b>            | <b>§§ 1-15 BauNVO</b>                        |
| 3.1.1      | WA  | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO       |
| <b>3.2</b> | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>            | <b>§§ 16-21a BauNVO</b>                      |
| 3.2.1      | Grundflächenzahl und<br>Geschossflächenzahl | §§ 19 und 20 BauNVO<br>siehe Planeinschriebe |

- 3.2.2 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.
- 3.3 **Bauweise** § 22 BauNVO
- 3.3.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 (2) BauNVO  
- Nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3.2 Zahl der Wohnungen in den Wohngebieten Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, § 9 (1) Nr. 6 BauGB.
- 3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) Nr. 2 BauNVO
- 3.4.1 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.
- 3.5 Höhenlage der Gebäude
- 3.5.1 Die EFH-R ist max. 50 cm über fertiger Erschließungsstraße und auf Höhe des Eingangsbereichs zu grunde zu legen.
- 3.6 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- 3.6.1 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung ist bis max. 0,70 m Höhe zulässig.
- 3.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 3.7.1 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

#### 4. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

**Gemäß § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Eichenäcker“ beschlossen. Für die örtlichen Bauvorschriften gelten: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).**

##### **4.1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

##### **§ 74 (1) Nr. 1 LBO**

##### 4.1.1 Dachdeckung

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

##### 4.1.2 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.

##### 4.1.3 Dachform

siehe Planeinschriebe.  
Es sind Satteldächer, Pult- und Walmdächer zulässig.

##### 4.1.4 Dachneigung

Die Dachneigung wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

##### 4.1.5 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.

##### 4.1.6 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

##### **4.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

##### **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

##### 4.2.1 Gestaltung der Stellplätze

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind so herzustellen, dass das darauf anfallende Oberflächenwasser

flächig versickern kann.

#### **4.3 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern**

##### **§ 74 (3) Nr. 1 LBO**

- 4.3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig.
- 4.3.2 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° Neigung entstehen.
- 4.3.3 Bei größeren Niveauunterschieden ist das Gelände zu terrassieren.
- 4.3.4 Stützmauern sind unzulässig.

#### **4 Einfriedungen**

##### **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

- 4.4.1 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.
- 4.4.2 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.
- 4.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

#### **4.5 Stellplätze**

##### **§ 74 (2) Nr. 2 LBO**

- 4.5.1 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.

#### **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.

### **5. Hinweise**

#### **5.1 Denkmalschutz**

- 5.1.1 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.

#### **5.2 Verwendung Erdaushubmaterial**

##### **§ 74 (3) Nr. 1 LBO**

- 5.2.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.
- 5.3 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.
- 5.4 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.
- 5.5 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**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Oberstadion hat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Eichenäcker“ aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 I BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Des weiteren erfolgte der Hinweis auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 I BauGB hat am \_\_\_\_\_ stattgefunden.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 I BauGB hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

### **Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Oberstadion hat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften, samt Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am \_\_\_\_\_ mit Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

### **Öffentliche Auslegung**

Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften, samt Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ den **Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften** „Erweiterung Eichenäcker“ als Satzung beschlossen (§ 10 I BauGB).

Die Satzungsbeschlüsse durch die Gemeinde Oberstadion sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Manfred Weber  
Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ überein.

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

Manfred Weber  
Bürgermeister

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

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

Manfred Weber  
Bürgermeister