

GEMEINDE OBERSTADION

ERGÄNZUNGSSATZUNG  
(gem. § 34 (4) 3 BauGB)  
UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
„AM DOSENBACH“

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 11.01.2012

Textteil und Verfahrenshinweise  
zur Ergänzungssatzung  
(gem. § 34(4)3 BauGB)  
und zu den  
Örtlichen Bauvorschriften  
„Am Dosenbach“  
Gemeinde Oberstadion

---

1. Rechtsgrundlagen

---

1.1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.  
2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

---

1.2 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).

---

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

---

1.4 Landesbauordnung  
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010  
(GBl. S 357)

---

1.5 Gemeindeordnung  
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000  
(GBl. S 581) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (Gbl. S. 793).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 34(4) und § 9(1) BauGB und BauNVO
2.1	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16, 18, BauNVO
2.1.1	Vollgeschosse	
	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  (siehe zeichnerischer Teil)
2.1.2	Gebäudehöhen	
	FH max. 8,5 m	maximal zulässige Firsthöhe  (siehe zeichnerischer Teil)  Die max. Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Sparren am First.
2.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	§ 1 a (3) BauGB § 9 (1) 20 und 25a BauGB
2.2.1	Umgrenzung der Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	(siehe zeichnerischer Teil)  Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, Bodenbefestigungen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.
2.2.2	Pflanzgebot	Innerhalb dieser Fläche sind 8 hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten in Form einer Streuobstwiese zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch Bäume gleicher Art und gleichen Habitus zu ersetzen. Die Bepflanzung muss spätestens mit der Bezugsfertigkeit des ersten Wohngebäudes erfolgt sein.
2.2.3	Regenwasserbewirtschaftung	Das anfallende Oberflächen- und Dachwasser muss in Retentionsräumen (begrünte Mulden, Zisternen, o.ä.) gesammelt und zurückgehalten werden und darf nur verzögert, mit 1 l/s in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.
2.2.4	Bodenschutz	Bodenversiegelungen und -Verdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb des Baugrundstückes sind für befestigte Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen.

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

---

2.3

Planbereich

§ 9(7) BauGB i.V.m. § 34(4)3 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
Ergänzungssatzung „Am Dosenbach“

(siehe zeichnerischer Teil)

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO und § 75 (3) 2 LBO
3.1	bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	
	SD / WD	Für die Hauptgebäude und Garagen wird als Dachform Satteldach oder Walmdach festgesetzt.  (siehe zeichnerischer Teil)  Für untergeordnete Anbauten sind auch Pult- oder Flachdach zulässig.
3.1.2	Dachneigung	Die zulässige Dachneigung für die Dächer der Hauptgebäude und Garagen wird auf 18°-42° festgesetzt.  (siehe zeichnerischer Teil)  Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen. Bei Walmdächern auf rechteckigem Gebäudegrundriss sind unterschiedliche Dachneigungen für die Längs- und die Schmalseiten zulässig.
3.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mehr als 32° zugelassen.
3.2	Ordnungswidrigkeiten	Nach § 75 (3) 2 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund der LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 3.1.1, 3.1.2 und 3.1.3 zuwider handelt.

---

4.	Hinweise	
4.1	Denkmalschutz	Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
4.2	Immissionsschutz	Bei Wohngebäuden in dörflicher Randlage ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen. Die sich daraus ergebenden Belästigungen, wie Gerüche, Lärm, oder Staub, sind als ortsüblich hinzunehmen.
4.3	Erdwärmesonden Grundwasserentnahmen	Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen zur Gebäudeheizung sind dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden.
4.4	Regenwasserbewirtschaftung	Das anfallende Oberflächen- und Dachwasser darf nur verzögert, mit 1 l/s in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Je 100 m <sup>2</sup> angeschlossener Fläche sind mind. 3 m <sup>3</sup> Retentionsraum (Retentionsmulde, Zisterne o.ä.) nachzuweisen.
4.5	Überschwemmungsgebiet	In der Nähe des Gewässers II. Ordnung „Stehenbach“ ist bei Extremhochwasser mit Ausuferungen zu rechnen. Ein Überschwemmungsgebiet ist bis zu einem Abstand von ca. 40 zum Plangebiet ausgewiesen.

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

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

zeichnerischer und  
textlicher Teil

gefertigt:  
Aulendorf, den  
11.01.2012

5.	Verfahrenshinweise Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
5.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) 1 und § 34 (4) 3 BauGB  Billigung des Satzungsentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat  am 18.07.2011
5.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  am 30.09.2011
5.3	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  des Satzungsentwurfs vom 18.07.2011 mit Begründung vom 18.07.2011  der Örtlichen Bauvorschriften vom 18.07.2011 mit Begründung vom 18.07.2011  vom 07.10.2011 bis 09.11.2011
5.4	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4 (2) BauGB  vom 27.09.2011 bis 01.11.2011

5.5	<p>Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 durch den Gemeinderat und Beschluss für eine erneute verkürzte Auslegung</p> <p>am 16.01.2012</p>
5.6	<p>Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB</p> <p>am 27.01.2012</p>
5.7	<p>Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB</p> <p>des Satzungsentwurfs vom 11.01.2012 mit Begründung vom 11.01.2012</p> <p>der Örtlichen Bauvorschriften vom 11.01.2012 mit Begründung vom 11.01.2012</p> <p>vom 07.02.2012 bis 07.03.2012</p>
5.8	<p>Erneutes Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4 (2) BauGB</p> <p>vom 27.01.2012 bis 01.03.2012</p>
5.9	<p>Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB</p> <p>am 30.04.2012</p> <p>Oberstadion, den 30.04.2012</p> <p>Manfred Weber, Bürgermeister</p>
5.10	<p>Ausfertigung</p> <p>Der zeichnerische und textliche Inhalt dieser Satzung und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 30.04.2012 überein.</p> <p>Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.</p> <p>Oberstadion, den 30.04.2012</p> <p>Manfred Weber, Bürgermeister</p>

---

5.11

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und  
Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Satzung und der  
örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (3) BauGB

am 11.05.2012

Oberstadion, den 11.05.2012

Manfred Weber, Bürgermeister

---