

-  GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "SCHLOSSGARTEN - ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG "
-  FLÄCHEN, DIE AUS DEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES " SCHLOSSGARTEN " AUSGENOMMEN WERDEN
-  GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES " SCHLOSSGARTEN "

GEMEINDE OBERSTADION

BEBAUUNGSPLAN  
UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"SCHLOSSGARTEN -  
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN  
M 1 : 2500

GEFERTIGT 12.02.2020

KASTEN  
FREIE ARCHITECTEN  
UND STADTPLANER  
ABT-REHER-STRASSE 10  
88326 AULENDORF  
FON 07525 - 1495 FAX 07525 - 2875





Legende und Erklärung der Festsetzungselemente  
Planzeichenverordnung (PlanzV) §2(4) vom 18.12.1990/04.05.2017

Symbol	Art der Nutzung	PlanzV	Hinweise
WA	Allgemeines Wohngebiet	1.1.3 siehe Text	2.1
0,4	Mass der Nutzung Grundflächenzahl	2.5 siehe Text	2.2.1
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	2.7 siehe Text	2.2.2
WH 1 max. 6,50 m	max. zulässige Wandhöhe 1	2.8 siehe Text	2.2.3
WH 2 max. 9,25 m	max. zulässige Wandhöhe 2	2.8 siehe Text	2.2.3
FH max. 10,25 m	max. zulässige Firsthöhe	2.8 siehe Text	2.2.3
o	Bauweise offene Bauweise	3.1.1 siehe Text	2.3.1
—	Baugrenze	3.5 siehe Text	2.3.2
■	nicht überbaubare Grundstücksfläche	§2(2) siehe Text	2.3.2
↔	Stellung der baulichen Anlagen	§2(2) siehe Text	2.3.3
—	Verkehrsflächen		
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	6.4 siehe Text	2.5.1
●	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft Pflanzgebot für Bäume	13.2 siehe Text	2.6.1
■	Sonstige Planzeichen		
■	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	15.3 siehe Text	2.3.4-5
■	von der Bebauung freizuhaltende Flächen Sichtfelder	15.8 siehe Text	2.6.1
EFH 519,40	festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in Metern üNN	15.10 siehe Text	2.8
■	Flächen, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schlossgarten" ausgenommen werden	§ 2(2) siehe Text	2.9
■	Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Schlossgarten - Änderung und Erweiterung"	15.13 siehe Text	2.9

Beispiel Nutzungsschablone

WA	o	Nutzungsart	Bauweise
0,4	II	Grund- flächenzahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
WH 1 max. 6,50 m		max. zulässige Wandhöhe	
WH 2 max. 9,25 m		max. zulässige Firsthöhe	
FH max. 10,25 m			
Ortl. Bauvorschriften			
SD	DN 8°-38°	zulässige	zulässige
WD	DN 6°-18°	Dachform	Dachneigung
PD	DN 6°-18°		



GEMEINDE OBERSTADION  
BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
**"SCHLOSSGARTEN -  
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"**  
ZEICHNERISCHER TEIL  
M 1 : 500  
GEFERTIGT 12.02.2020  
ZUGEHÖRIG ZUM  
TEXTTEIL VOM 12.02.2020  
KASTEN  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
ABT-REHER-STRASSE 10  
88326 AULENDORF  
FON 07525 - 1495  
kasten.architekten@t-online.de

Gemeinde Oberstadion



Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

## **„Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“**

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 12.02.2020

Gemeinde  
Textteil und Verfahrenshinweise  
zum  
Bebauungsplan  
und zu den Örtlichen Bauvorschriften

**„Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“**

- 
1. Rechtsgrundlagen
- 
- 1.1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBl. I S. 3634)
- 
- 1.2 Baunutzungsverordnung  
(BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017  
(BGBl. I S. 3786)
- 
- 1.3 Planzeichenverordnung  
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 
- 1.4 Landesbauordnung  
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010  
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- 
- 1.5 Gemeindeordnung  
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000  
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019  
(GBl. S. 161, 186).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1(6) BauNVO § 4 BauNVO
	<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 (1) und (2) BauNVO.  Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 19 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl
	<b>GRZ 0,40</b>	(siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	<b>II</b>	(siehe zeichnerischer Teil)  Über dem zweiten Vollgeschoss ist ein oberstes Geschoss zulässig. Das oberste Geschoss darf kein Vollgeschoss gem. den landesrechtlichen Vorschriften (§ 2 (6) LBO) sein.  Das oberste Geschoss muss auf mindestens zwei Gebäudeseiten um mind. 1,25 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.
2.2.3	Gebäudehöhen	
	WH 1 max. 6,50 m	maximal zulässige Wandhöhe 1  (siehe zeichnerischer Teil)  Die max. zulässige Wandhöhe 1 wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung über dem zweiten Vollgeschoss, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.
	WH 2 max. 9,25 m	maximal zulässige Wandhöhe für oberste Geschosse, die kein Vollgeschoss sind  (siehe zeichnerischer Teil)

Die max. zulässige Wandhöhe 2 wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung über dem obersten Geschoss, bei zurückgesetzten Geschossen am Schnittpunkt der verlängerten Außenwandlinie mit der verlängerten Oberkante der Dacheindeckung.

FH max. 10, 25 m

maximal zulässige Firsthöhe

(siehe zeichnerischer Teil)

Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung (einschl. Dachüberstand).

2.3	Bauweise überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1	○	Offene Bauweise  (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenze	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.  (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	Zulässige Firstrichtung der Hauptgebäude  (siehe zeichnerischer Teil)  Die Firstrichtung kann um max. 10° von der vorgegebenen Richtung abweichen.  Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Firstseite zur südlichen Grundstücksgrenze gerichtet ist.
2.3.4	Garagen und Stellplätze  Flächen für Garagen und Stellplätze	Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.  (Siehe zeichnerischer Teil)

2.3.5	Nebenanlagen	<p>Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur, soweit sie keine Gebäude sind.</p> <p>(Siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.</p>
<hr/>		
2.5	Verkehrsflächen	§ 9(1)11 und (6) BauGB
2.5.1	Ein- und Ausfahrt	<p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
<hr/>		
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>§ 1a (3) BauGB</p> <p>§ 9 (1) 20 und 25 a BauGB</p>
2.6.1	Pflanzgebote	Pflanzgebot
	<b>PfG</b>	<p>für Bäume gem. Pflanzliste im Anhang</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die Bäume sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. Der Standort der Bäume darf vom eingetragenen Standort um max. 5 m abweichen.</p> <p>für sonstige Bepflanzungen</p> <p>Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit offenem, oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, die dauerhaft zu unterhalten sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen sind nicht zulässig.</p>
2.6.2	Regenwasser-Bewirtschaftung	<p>Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss über den gemeindlichen Regenwasserkanal in der Straße Im Schlössle in die gemeindliche Retentionsmulde eingeleitet werden.</p> <p>Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.</p>

2.6.3	Bodenschutz	<p>Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu begrenzen.</p> <p>Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für Zufahrten, Zuwege und sonstige befestigte Flächen soweit als möglich.</p>
2.6.4	Insektenschutz	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten
	Beleuchtung	sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.
	Photovoltaikanlagen	sind für Photovoltaikanlagen nur Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.
<hr/>		
2.7	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	§ 9(1)24 und (6) BauGB
	Sichtfelder	An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße L 273 sind die eingetragenen Sichtfelder in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.
<hr/>		
2.8	Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (3) 1 BauGB
	519,40 m üNN	<p>Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH in Metern üNN (= Rohfußboden)</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Hauptgebäude darf max. 25 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.</p> <p>Die Fußbodenhöhe von Garagen und überdeckten Stellplätzen darf max. 20 cm über oder unter der Höhe des angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße liegen.</p>

---

2.9	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
2.9.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“  (siehe zeichnerischer Teil)
2.9.2		Flächen, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossgarten“ ausgenommen werden.  (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	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD – WD - PD	Für die Hauptgebäude ist als Dachform Satteldach, Walmdach oder Pultdach zulässig.  Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.  Für Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur Flachdächer zugelassen.
3.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 8° - 38°	Für Sattel- und Walmdächer wird die zulässige Dachneigung auf 8° bis 38° festgesetzt.  Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen.
	DN 6° - 18°	Für Pultdächer wird die zulässige Dachneigung auf 6° bis 18° festgesetzt.
3.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 24° als stehende Gauben, ab einer Dachneigung von 35° auch als Schleppgauben zugelassen.  Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudlänge betragen.
3.1.4	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geneigten Dächern Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot bis braun, oder hellgrau bis dunkelgrau zu verwenden.  Bei Flachdächern von freistehenden Garagen und überdeckten Stellplätzen ist eine Dachbegrünung erwünscht.
3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
3.2.1	Gelände- veränderungen	Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, an die Nachbargrundstücke und an die Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 cm als Anböschung oder Abgrabung oder mit Stützmauern zulässig.

3.2.2	Einfriedungen	<p>Als Einfriedungen sind zulässig:          Geschnittene oder freiwachsende Hecken,          in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder          Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune ohne Sockel.          Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,50 m          betragen.</p> <p>Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern,          Sockelmauern, Gabionen, u.ä. sind nicht zulässig.</p>
-------	---------------	---

---

3.3	Garagen und Stellplätze	§ 74 (2) 2 LBO
-----	-------------------------	----------------

Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit	<p>Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis unter 50 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.</p> <p>Je Wohneinheit mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.</p>
---------------------------------------	--

4.	Hinweise	
4.1	Denkmalschutz	<p>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.</p> <p>Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.</p> <p>Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.</p>
4.2	Niederschlagswasser	<p>Auf Flächen, die in die gemeindliche Retentionsmulde entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.</p> <p>Der Überlauf von privaten Zisternen ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen.</p>
4.3	Drainagen	<p>Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein öffentliches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig.</p>
4.4	Dachinstallationen	<p>Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, alternative Materialien wie beschichtetes Zink, Aluminium, oder Aluminium und Kunststoffteile zu verwenden.</p>
4.5	Bodenschutz	<p>§ 1a (2) und (3) BauGB, ergänzend § 202 BauGB und §§ 1, 2, und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, ist, zur Vermeidung von Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt, bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten.</p>

4.6	Immissionsschutz	Das Plangebiet grenzt im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Wohngebäuden in dörflicher Randslage mit Immissionen aus der Landwirtschaft in Form von Gerüchen, Lärm, oder Staub zu rechnen ist.
4.7	Hochwasserrisiko	§ 9 (6a) BauGB, § 73 (1) 1 WHG
	Überflutungsflächen Stehenbach	gem. Hochwassergefahrenkarte HWGK  (siehe zeichnerischer Teil)
	HQ 100	100-jähriges Hochwasser
	HQ extrem	Extremes Hochwasser
4.8	Grundwasser	Für das Baugebiet „Schlossgarten“ wurde im Jahr 2008 durch das Ing. Büro R. Buchholz + Partner GmbH, Heiligenberg, ein Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten erstellt. Dabei wurde in fast allen Schürfen Grundwasser in einer Tiefe zwischen 2,8 m und 3,7 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Da im Allgemeinen mit einem Grundwasserschwankungsbereich von 1 m gerechnet werden muss, ist für erdberührte Wände und Bodenplatten im Grundwasserbereich eine Abdichtung nach DIN 18195 Teil 6 gegen von außen drückendes Wasser vorzusehen.

für festgesetzte Bäume auf den privaten  
Grundstücksflächen

---

Mittelkronige Bäume

Hochstamm H 3 x v. mDb STU 12/14

Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit  
Dreibock

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rote Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronige Bäume

Hochstamm H 3 x v. mDb STU 10/12

Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit  
Dreibock

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus subhirtella	Frühlingskirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata ,Rancho'	Winterlinde

Gemeinde Oberstadion

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

Kasten  
Architekten  
Stadtplaner  
Abt-Reher-Straße 10  
88326 Aulendorf

„Schlossgarten –  
Änderung und Erweiterung“

zeichnerischer und textlicher  
Teil

gefertigt  
Aulendorf, den 12.02.2020

---

6.	Verfahrenshinweise
	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
6.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO  am 12.02.2020
6.2	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.02.2020 und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat  am 12.02.2020
6.3	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- beschlusses gem. § 2(1)2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB  am 21.02.2020
6.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  des Bebauungsplanentwurfs vom 12.02.2020 der Örtlichen Bauvorschriften vom 12.02.2020 jeweils mit Begründung  vom 28.02.2020 bis 06.04.2020
6.5	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB  vom 28.02.2020 bis 06.04.2020

---

6.6 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO

am

Oberstadion, den

Kevin Wiest, Bürgermeister

---

6.7 Ausfertigung  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom                      überein.

Oberstadion, den

Kevin Wiest, Bürgermeister

---

6.8 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10(3) BauGB

am

Oberstadion, den

Kevin Wiest, Bürgermeister

7.

## Satzung

über den Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“  
der Gemeinde Oberstadion  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186),

§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberstadion die Satzung über den Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom .....

### §2

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom ..... und dem textlichen Teil vom .....

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom ..... zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

### §3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ zuwiderhandelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Dachaufbauten
- Material und Farbton der Dacheindeckung
- Geländeänderungen
- Einfriedungen
- Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Oberstadion, den

.....  
Kevin Wiest, Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Gemeinde Oberstadion



Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

## **„Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“**

Begründungen

Bebauungsplan  
„Schlossgarten -Änderung  
und Erweiterung“

**Begründung**

---

Gemeinde	Oberstadien
Ortsteil	Moosbeuren
Landkreis	Alb-Donau-Kreis
Regierungsbezirk	Tübingen

---

1.  
Lage

Die Gemeinde Oberstadien liegt am südwestlichen Rand des Alb-Donau-Kreises. Sie ist gehört dem Gemeindeverwaltungsverband Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen an.

Das Wohngebiet „Schlossgarten“ liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Moosbeuren, östlich angrenzend an den alten Dorfkern mit der Marienkapelle und dem alten Rat- und Schulhaus.

Der von der Änderung betroffene Teilbereich umfasst das neu gebildete Grundstück Flst.Nr. 155. Es grenzt im Norden an die bebauten Bereiche des Wohngebietes „Schlossgarten“, im Osten an die bestehende Bebauung auf den Grundstücken Flst.Nr. 154 und 155/1 und im Süden an die Landesstraße L 273. Westlich der Erschließungsstraße im Schloßle schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

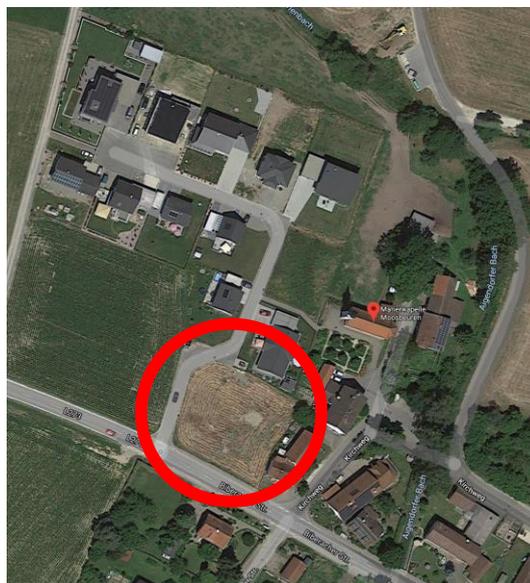


Abb. 1 Luftbild mit Kennzeichnung Plangebiet

---

2.  
Bestand

Der Planbereich ist unbebaut und derzeit brachliegend. Die Fläche trägt keinen nennenswerten Bewuchs.

Das Gelände ist nach Norden zum Bachlauf des Stehenbaches hin leicht geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen 519,5 m üNN an der Biberacher Straße und 518,8 m üNN an der nördlichen Grenze zu Flst.Nr.176/3.

---

### 3.

#### Anlass der Planung

Die westliche Teilfläche des neu gebildeten Grundstücks Flst.Nr. 155 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schlossgarten“ (vormals Flst.Nr. 157 und 159). Das Grundstück Flst.Nr. 159 diente lediglich als Zufahrt zu einem Garagen- und Nebengebäude.

Das Grundstück Flst.Nr. 157 war, vor allem wegen des schmalen, langen Grundstückszuschnittes, über längere Zeit nicht vermarktbar.

Die östliche Teilfläche liegt innerhalb der bebauten Bereiche des Ortskerns Moosbeuren und wies bisher eine sehr kleinteilige Grundstücksstruktur auf. Die Grundstücke waren entlang der Biberacher Straße mit älteren, zweigeschossigen Wohngebäuden in geschlossener Bauweise bebaut, die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit Garagen und Nebengebäuden.

Die Gemeinde Oberstadion konnte einen Teil dieser Grundstücke erwerben und den gesamten Bereich neu ordnen.

In der Gemeinde Oberstadion besteht ein steigender Bedarf an kleineren Wohnungen für junge Paare und für ältere Personen.

Das neu gebildete Grundstück Flst.Nr. 155 bietet sich von der Größe, der Lage und der Erschließungsmöglichkeit für eine Bebauung mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus an.

Die Gemeinde konnte einen Investor gewinnen, der dort ein Wohngebäude, mit barrierefreien Wohnungen in mindestens einem Geschoss verwirklichen will.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Schlossgarten“ im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 155 geändert und erweitert.

Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ geführt. Er ersetzt innerhalb seiner Grenzen den Bebauungsplan „Schlossgarten“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ umfasst das Grundstück Flst.Nr. 155 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.528 m<sup>2</sup>.

---

### 4.

#### Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schlossgarten“ dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung in einem bebauten Gebiet.

Der Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ wird im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt.

Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von einer Umweltprüfung und dem Auflegen eines Umweltberichtes wird daher abgesehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen weist für den westlichen Teilbereich des Plangebietes Wohnbauflächen, für den östlichen Teilbereich gemischte Bauflächen aus.

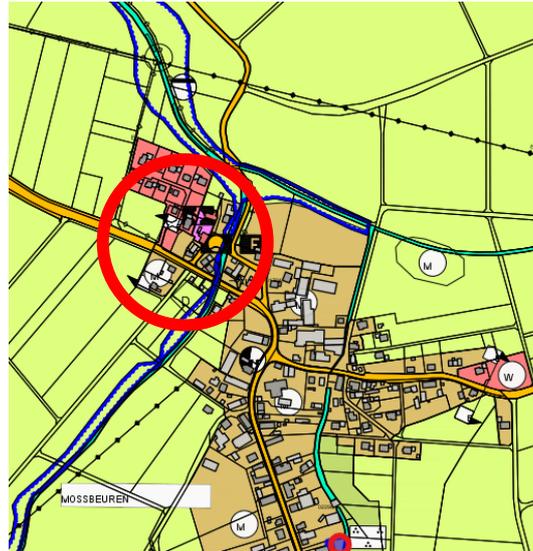


Abb. 2 Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen  
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

---

5.  
Hochwasserrisiko  
und Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub> oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ<sub>extrem</sub>. Die Anschlaglinien der Überflutungsflächen des Stehenbaches sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.



Abb. 3 LUBW  
Hochwassergefahrenkarte Überflutungsflächen Stehenbach

Für das Baugebiet „Schlossgarten“ wurde im Jahr 2008 durch das Ing. Büro R. Buchholz + Partner GmbH, Heiligenberg, ein Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten erstellt. Dabei wurde in fast allen Schürfen Grundwasser in einer Tiefe zwischen 2,8 m und 3,7 m unter der Geländeoberkante angetroffen.

Da im Allgemeinen mit einem Grundwasserschwankungsbereich von 1 m gerechnet werden muss, ist für erdberührte Wände und Bodenplatten im Grundwasserbereich eine Abdichtung nach DIN 18195 Teil 6 gegen von außen drückendes Wasser vorzusehen.

---

6.

Umweltbelange  
Artenschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

Es liegt nicht in oder in der Nähe von Europäischen Vogelschutzgebieten oder Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete).

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope gem. § 32 BNatSchG.

Teilflächen des Plangebietes wurden vor kurzem durch Abbruch von Gebäuden neu geordnet. Die Flächen tragen bis auf einen sehr schmalen Feldrain entlang der Landesstraße L 273 keinen Bewuchs. Auf den Flächen befinden sich keine Gehölze.

Die Flächen im Plangebiet bieten keine Habitatstrukturen für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien.

Durch das geplante Vorhaben werden weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatSchG ausgelöst.

---

7.

Plankonzept und  
Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Neuordnung der ortskernnahen Fläche erreicht und die Errichtung eines Wohngebäudes mit kleineren Wohneinheiten ermöglicht werden.

Verkehrerschließung

Der Planbereich wird von Westen über die bestehende Straße Im Schlössle erschlossen. Im Osten ist eine Anbindung an den Kirchweg möglich.

Eine Zufahrt von der Biberacher Straße, Landesstraße L 273, ist nicht vorgesehen.

Die eingetragenen Sichtfelder an der Einmündung der Straße Im Schlössle in die Landesstraße 273 sind von Bebauung und Sichthindernissen in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m auf Dauer freizuhalten.

Art und Maß der Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schlossgarten“ ist die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung wird für den Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ beibehalten.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der Nutzung wird durch eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 GRZ bestimmt.

Mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung im Baugebiet „Schlossgarten“ und auf die Umgebungsbebauung im Ortskern wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt.

Um auch zeitgemäße Bau- und Wohnformen (z.B. Penthouse-Wohnungen) zu ermöglichen, ist darüber hinaus ein oberstes Geschoss zulässig.

Das oberste Geschoss darf kein Vollgeschoss gem. § 2(6) LBO sein und muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens an zwei Gebäudeseiten um mindestens 1,25 m zurückgesetzt werden (siehe Schemaschnitte in der Anlage zur Begründung).

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über max. zulässige Trauf- und Firsthöhen so geregelt, dass sich die Gebäude in die umgebende Bestandsbebauung einfügen.

Die max. zulässige Traufhöhe bei zwei Vollgeschossen beträgt 6,50 m, für das oberste Geschoss 9,25 m, jeweils gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung.

Die max. zulässige Firsthöhe wird mit 10,25 m festgesetzt, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung am First.

## Bebauung

Für das Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Dabei nimmt die südliche Baugrenze zur Biberacher Straße hin den durch das bestehende Gebäude Hs. Nr. 11 vorgegebenen Abstand auf.

Die nördliche Baugrenze wird mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung auf Flst.Nr. 176/13 auf die Höhe der Anbindung des Kirchweges zurückgenommen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur auf den nördlich und westlich an die überbaubaren Flächen anschließenden, gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen.

Die festgesetzte Stellung der Hauptgebäude folgt, wie die der vormaligen Bebauung, dem Straßenverlauf der Biberacher Straße. Um den Bauherren Gestaltungsfreiheit zu gewähren ist eine Abweichung von der festgesetzten Stellung der Gebäude zum bis zu 10° zulässig.

Um überhohe Wandansichten gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken zu vermeiden, muss bei Gebäuden mit Pultdächern die Firstseite des Pultdaches zur südlichen Grundstücksgrenze (Biberacher Straße) hin ausgerichtet sein.

Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

In die planungsrechtlichen Festsetzungen werden Vorgaben für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

Zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung der Gebäude am Ortsrand werden Pflanzgebote für drei hochstämmige Laubbäume festgesetzt.

Der Standort der Bäume darf, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit zu gewähren, vom eingetragenen Standort um bis zu 5 m abweichen.

Wegen der schädlichen ökologischen und kleinklimatischen Auswirkungen von sog. „Schottergärten“ wird eine Festsetzung aufgenommen, dass nicht bebaute und nicht befestigte Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind und dass flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen nicht zulässig sind.

Zum Insektenschutz im Umkreis der Fließgewässer Dosenbach, Weiherbach und Stehenbach werden Festsetzungen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung der Gebäude und der Freiflächen, sowie zur zulässigen Lichtreflexion von Photovoltaikanlagen getroffen.

Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Bodenbefestigung aufgenommen. Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur mit wasser-durchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.

Zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers werden Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung aufgenommen, die unter Nr. 8 näher erläutert sind.

---

8.  
Ver- und Entsorgung  
Versorgung

Das Plangebiet ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung des Wasserversorgungsverbandes Jungholzgruppe mit Trinkwasser versorgt.  
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH.

Das Plangebiet wird über das Telekommunikationsliniennetz der Deutschen Telekom versorgt.

Eine Versorgung mit Erdgas über das Leitungsnetz der Netze Süd-West GmbH wird geprüft.

Entsorgung  
Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal in der Biberacher Straße.

Niederschlagswasser

Die Untergrundverhältnisse lassen eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle nicht zu.

Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss in den bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanal in der Straße Im Schlösle eingeleitet werden, der zur bestehenden gemeindlichen Retentionsmulde nördlich des Baugebietes „Schlossgarten“ führt. Das Niederschlagswasser wird dort zurückgehalten und verzögert in den Stehenbach als Vorfluter eingeleitet.

Das Rückhaltevolumen der bestehenden Retentionsmulde wird durch das Ing. Büro Schranz & Co, Bad Saulgau, im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft.

Abfall

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

---

Gemeinde Oberstadion  
Bebauungsplan  
„Schlossgarten – Änderung  
und Erweiterung“

**Begründung**

12.02.2020

Gefertigt:

Kasten  
Architekten Stadtplaner  
Abt-Reher-Straße 10  
88326 Aulendorf

## **Begründung**

---

### 1. Bauliche Gestaltung der Baukörper

Dachform	<p>Aus städtebaulichen Gründen werden für diesen in direkter Nachbarschaft zum alten Ortskern und am Ortsrand gelegenen Bereich für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Pultdächern zugelassen.</p> <p>Die Gestaltungsfreiheit für die Bauherren wird durch die Zulässigkeit Flachdächern für untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassenüberdachungen) und Anbauten erweitert.</p> <p>Für Garagen und überdeckte Stellplätze sind aus Gründen des Nachbarschutzes nur Flachdächer zugelassen.</p>
Dachneigung	<p>Für Sattel- und Walmdächer sind Dachneigungen von 8° bis 38° zugelassen.</p> <p>Für Pultdächer wird die zulässige Dachneigung aus gestalterischen Gründen auf 6° bis 18° begrenzt.</p>
Dachaufbauten	<p>Die Vorgaben für Dachaufbauten nehmen Bezug auf Gebäudelängen und Dachneigung, um die entstehende Dachlandschaft in das vorgefundene Erscheinungsbild am Rand des Ortskerns einzupassen.</p>
Dacheindeckung	<p>Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden die zulässigen Materialien und Farbtöne für die Dacheindeckung der Hauptbaukörper auf gedeckte Farben (grau) und herkömmliche Ziegelfarbtöne (rot, rotbraun, braun) und herkömmliche Materialien beschränkt.</p> <p>Die Einschränkungen in Bezug auf die sonstigen zur Dacheindeckung zulässigen Materialien erfolgen auch aus Gründen des Gewässerschutzes. Sie werden wegen der vorgesehenen Art der Regenwasser-ableitung über die bestehende Retentionsmulde und die Einleitung in den Stehenbach getroffen.</p> <p>Die Begrünung von Flachdächern ist aus gestalterischen Gründen und zur Verlangsamung des Regenwasserabflusses erwünscht.</p>

---

2.

Gestaltung und Nutzung  
der unbebauten Flächen  
der bebauten Grundstücke

Geländeveränderungen

Das Gelände wurde im Zuge der Grundstücksneu-ordnung und Baureifmachung auf die Höhe der Erschließungsstraße Im Schlössle eingeebnet.

Die Zulässigkeit von weiteren Geländeveränderungen wird aus gestalterischen und aus Gründen des Nachbarschutzes auf max. 80 cm Höhe beschränkt.

Einfriedungen

Die Regelungen bezüglich der zulässigen Einfriedungen erfolgen, angepasst an das Baugebiet „Schlossgarten“, aus gestalterischen Gründen, zum Schutz des Landschaftsbildes und aus Gründen des Nachbarschutzes.

Die zulässige Höhe der Einfriedungen von 1,50 m ermöglicht den Schutz der privaten Garten- und Freibereiche.

---

3.

Anzahl der Stellplätze  
je Wohneinheit

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Im Schlössle, der einzigen Zufahrt zum Baugebiet „Schlossgarten“.

Die Erschließungsstraße ist aus Gründen der Verkehrsberuhigung mit Fahrbahnversätzen, auf 5,5 m Breite und ohne seitlichen Gehweg ausgebaut.

Ein dauerhaftes Abstellen von Fahrzeugen auf der Wohnstraße führt zu erheblichen Behinderungen für Anwohner, Anlieferfahrzeuge und Fußgänger und ist deshalb nicht erwünscht.

Um entsprechenden Problemen vorzubeugen, wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis unter 50 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze und je Wohneinheit mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen sind.

---

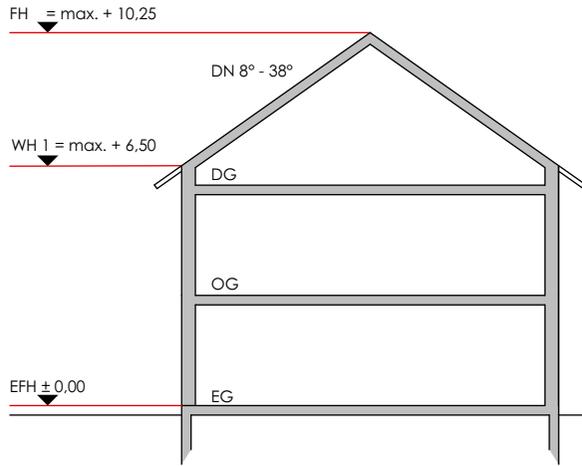
Gemeinde Oberstadion  
Örtliche Bauvorschriften  
„Schlossgarten – Änderung  
und Erweiterung“

**Begründung**

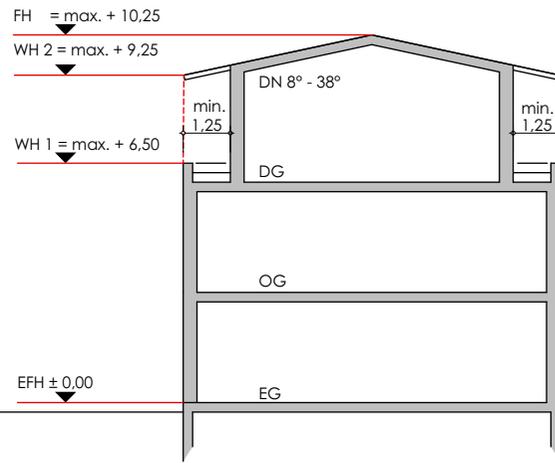
12.02.2020

Gefertigt:

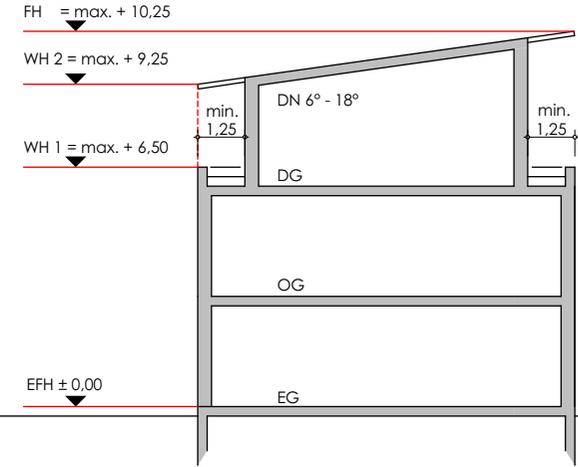
Kasten  
Architekten Stadtplaner  
Abt-Reher-Straße 10  
88326 Aulendorf



II Vollgeschosse + Dachgeschoss kein Vollgeschoss  
Satteldach, Walmdach



II Vollgeschosse + zurückgesetztes Dachgeschoss kein Vollgeschoss  
Satteldach, Walmdach



II Vollgeschosse + zurückgesetztes Dachgeschoss kein Vollgeschoss  
Pultdach

Gemeinde Oberstadion  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
"Schlossgarten - Änderung und Erweiterung"  
Anlage zur Begründung

Schemaschnitte zur Erläuterung  
Vollgeschosse  
zurückgesetzte Geschosse  
Gebäudehöhen  
Dachform - Dachneigung

Kasten Architekten  
Stadtplaner Aulendorf

12.02.2020