

Gemeinde Oberstadion



Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 24.06.2020

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
	WA	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
	GRZ 0,40	(siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	II	(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
	PfG	<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.	Nachrichtliche Übernahme	§ 9(6) BauGB
3.1	Denkmalschutz	Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Mittelalterliche Burg und frühneuzeitliches Schloss Moosbeuren“. Im Bereich des abgegangenen Schlosses und des dazugehörenden, ehemals von einer Mauer mit zwei Rundtürmchen an der Südwest- und der Nordwest- ecke eingefassten Gartens sind archäologische Funde und Befunde zu erwarten. Diese können in das hohe Mittelalter zurückreichen und Aufschluss geben über die Anfänge und die weitere Baugeschichte des kleinen Adelssitzes. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

4.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO und § 75 (3)2 LBO
4.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
4.1.1	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.
4.1.2	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.
4.1.3	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 Gebäudelänge betragen.
4.1.4	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.
4.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
4.2.1	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.

4.2.2	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>
-------	---------------	---

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

Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit	<p>Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis unter 50 m² ist 1 Stellplatz, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 50 m² bis 80 m² sind 1,5 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen. Je Wohneinheit mit mehr als 80 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.</p>
---------------------------------------	---

5.	Hinweise	
5.1	Denkmalschutz	<p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Der Humus- bzw. Oberbodenabtrag ist frühzeitig vor Baubeginn in Anwesenheit eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege durchzuführen, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/ Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. §2 DSchG) zu rechnen ist. Eine schriftliche Terminvereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist erforderlich.</p> <p>Sollten sich archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren durch den Planungsträger finanziert werden muss.</p> <p>Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.</p>
5.2	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>
5.3	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>
5.4	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>
5.5	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.</p>

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 sorgsamem und schonenden Umgang zu achten.

5.6	Immissionsschutz	
5.6.1	Landwirtschaft	Das Plangebiet grenzt im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Wohngebäuden in dörflicher Randlage mit Immissionen aus der Landwirtschaft in Form von Gerüchen, Lärm, oder Staub zu rechnen ist.
5.6.2	Lärm	<p>Das Plangebiet grenzt im Süden an die Landesstraße L273 an. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten werden. Mit einem Sachverständigen ist abzuklären, ob und wenn ja, welche Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden erforderlich sind.</p> <p>Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI- Leitfaden) für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) zu beachten.</p>
5.7	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
5.8	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.

Sollte während der Bauphase eine Grundwasserhaltung notwendig sein, bedarf diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen.

5.9	Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen	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.
-----	---	--

Pflanzliste

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

Für Sträucher
auf den privaten
Grundstücksflächen

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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 24.06.2020

7.	Verfahrenshinweise
	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

7.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO am 12.02.2020
-----	---

7.2	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
-----	--

7.3	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- beschlusses gem. § 2(1)2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 21.02.2020
-----	---

7.4	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
-----	---

7.5	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
-----	---

7.6	<p>Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB</p> <p>am 03.04.2020</p>
7.7	<p>Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB</p> <p>des Bebauungsplanentwurfs vom 12.02.2020 der Örtlichen Bauvorschriften vom 12.02.2020 jeweils mit Begründung</p> <p>vom 10.04.2020 bis 20.05.2020</p>
7.8	<p>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</p> <p>am 07.07.2020</p> <p>Oberstadion, den 07.07.2020</p> <p>Kevin Wiest, Bürgermeister</p>
7.9	<p>Ausfertigung</p> <p>Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungs- planes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 07.07.2020 überein.</p> <p>Oberstadion, den 08.07.2020</p> <p>Kevin Wiest, Bürgermeister</p>
7.10	<p>Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gem. §10(3) BauGB</p> <p>am 17.07.2020</p> <p>Oberstadion, den 17.07.2020</p> <p>Kevin Wiest, Bürgermeister</p>

8.

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 07.07.2020 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 24.06.2020

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 24.06.2020 und dem textlichen Teil vom 24.06.2020

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 24.06.2020 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 07.07.2020

.....
Kevin Wiest, Bürgermeister

(Dienstsiegel)