

NORD

GEMEINDE OBERSTADION

BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSSGARTEN"
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"SCHLOSSGARTEN - 1. ÄNDERUNG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

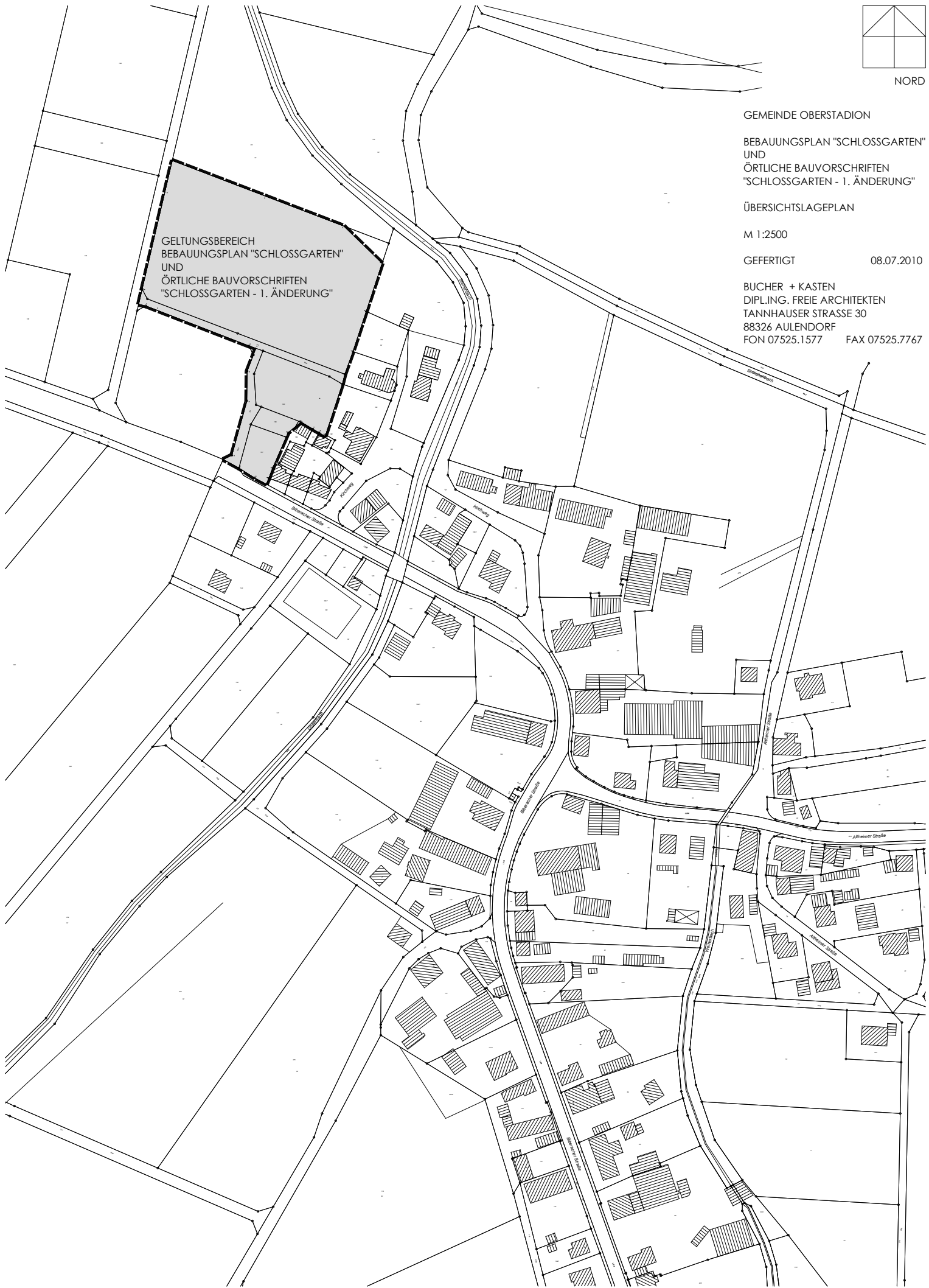
M 1:2500

GEFERTIGT

08.07.2010

BUCHER + KASTEN
DIPL.ING. FREIE ARCHITEKTEN
TANNHAUSER STRASSE 30
88326 AULENDORF
FON 07525.1577 FAX 07525.7767

GELTUNGSBEREICH
BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSSGARTEN"
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"SCHLOSSGARTEN - 1. ÄNDERUNG"





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

Art der Nutzung	PlanzV	1.1.3.
WA Allgemeines Wohngebiet	siehe Text	2.1
0.4	Mass der Nutzung	PlanzV 2.5.
0.4	Grundflächenzahl	siehe Text 2.2.1
0.4	Geschosflächenzahl	PlanzV 2.1.
TH max. 5.50 m	max. zulässige Traufhöhe	siehe Text 2.2.2
FH max. 9.50 m	max. zulässige Firsthöhe	PlanzV 2.8.
		siehe Text 2.2.3
o	Bauweise	PlanzV 3.1.
	offene Bauweise	siehe Text 2.3.1
	Baugrenze	PlanzV 3.5.
		siehe Text 2.3.2
	nicht überbaubare Grundstücksfläche	PlanzV §2(2)
	Verkehrsfächen	PlanzV 6.1.
		siehe Text 2.5
	Erschließungsstrasse	
	Fußweg	
	Grünflächen	
	öffentliche Grünfläche Wegebegleitgrün	PlanzV 9.
		siehe Text 2.6.1
	private Grünfläche Ortsrandgrünung	PlanzV 9.
		siehe Text 2.6.2
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	PlanzV 13.1.
		siehe Text 2.7.1
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	PlanzV 13.2.1.
		siehe Text 2.7.3
	Pflanzgebiet für Bäume und Sträucher	PlanzV 13.2.
		siehe Text 2.7.2
	Pflanzgebiet für Bäume	PlanzV 13.2.
		siehe Text 2.7.2
	Sonstige Planzeichen	
	Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze	PlanzV 15.3.
		siehe Text 2.3.3
	Flächen die von Sichtbehinderungen freizuhalten sind (Sichtfelder)	PlanzV 15.8.
		siehe Text 2.4
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	PlanzV 15.13.
		siehe Text 2.9

Beispiel Nutzungsschablone PlanzV §2(2)

WA	o	Nutzungsart	Bauweise
0.4	0.4	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
TH max. 5.50 m	FH max. 9.50 m	max. zulässige Traufhöhe	max. zulässige Firsthöhe
Örtliche Bauvorschriften		Dachform	Dachneigung
SD	DN 10°-45°		
PD			
WD			

	Nachrichtliche Übernahme Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft	
	Überschwemmungsgebiet Stehenbach	PlanzV 10.2. siehe Text 4.
	Hinweise	
	bestehende Gebäude mit Hausnummer	
	Vorgeschlagene Gebäudestellung	
172	Flurstücksnummer	
	Grundstücksgrenzen vorhanden	
	geplant	
	entfallend	
	Maßzahl in Metern	
	Höhenschichtlinien in Metern ü.N.N.	
12	Grundstücksplanungsnummer	
600 m²	ungefähre Grundstücksgröße	
	öffentliche Regenwasserleitung und öffentliche Retentionsfläche	siehe Text 2.7.5



GEMEINDE OBERSTADION
BEBAUUNGSPLAN
"SCHLOSSGARTEN"
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"SCHLOSSGARTEN - 1. ÄNDERUNG"
ZEICHNERISCHER TEIL

M 1:500
GEFERTIGT 08.07.2010
ZUGEHÖRIG ZUM
TEXTTEIL VOM 08.07.2010

RUDI BUCHER ANTONIA KASTEN
DIPL.ING. FREIE ARCHITEKTEN
TANNHAUSER STRASSE 30
88326 AULENDORF
FON 07525.1577
FAX 07525.7767
rudibucher@t-online.de

GEMEINDE OBERSTADION
BEBAUUNGSPLAN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„SCHLOSSGARTEN“

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 23.03.09

Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan „Schlossgarten“
und
Örtliche Bauvorschriften „Schlossgarten“
der 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 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

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).

1.4 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).

1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (Gbl. S. 343).

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 - 21 a BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl GRZ	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil).
2.2.2	Geschossflächenzahl GFZ	Größe der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.3	Gebäudehöhen	
	TH max. 5,50 m	Maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren.
	FH max. 9,50 m	Maximal zulässige Firsthöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Unterkante Sparren am First.
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. §§ 22 - 23 BauNVO §12 und § 14 (1) und (2) 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	Garagen und Stellplätze	Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. (siehe zeichnerischer Teil).

		Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur entlang der Erschließungsstraße in einer Stellplatztiefe von max. 5,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Straße.
2.3.4	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Kleintierställen innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, außerhalb davon nur bis zu einer Größe von max. 20 m ³ umbauten Raumes.
<hr/>		
2.4	Von der Bebauung freizuhalten Flächen	§ 9 (1) 10 und § 9 (6) BauGB
	Sichtfelder	Die Sichtfelder an der Ausfahrt zur Landesstraße L 273 sind von jeglicher Bebauung und ab einer Höhe von 0,80 m ab Oberkante Gelände, von Sichthindernissen aller Art freizuhalten. (siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.5	Verkehrsflächen	§9 (1) 11 BauGB
		Erschließungsstraße (siehe zeichnerischer Teil)
	F	Fußweg (siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.6	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
2.6.1		Öffentliche Grünfläche Wegebegleitgrün (siehe zeichnerischer Teil)
2.6.2		Private Grünfläche Abschirmung und Ortsrandeingrünung (siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.7	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	§ 1a (3) BauGB § 9 (1) 20 und 25 a BauGB
2.7.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Maßnahmen, Einfriedungen, Bodenverdichtungen, Befestigungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zugelassen. (siehe zeichnerischer Teil) Die Flächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen - mindestens 1 Baum pro 100 m ² Grundstücksfläche - und Sträuchern entsprechend Pflanzgebot 1 zu bepflanzen.

2.7.2	Pflanzgebote	Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit Gehölzen gleicher Art und gleichen Habitus zu ersetzen.
	Pflanzgebot 1	Für Bäume und Sträucher auf den festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung (siehe zeichnerischer Teil) Arten gemäß Pflanzliste 1
	Pflanzgebot 2	Für Bäume auf öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße (siehe zeichnerischer Teil) Acer campestre Feldahorn Hochstamm
	Pflanzgebot 3	Für Bäume entlang des Feldweges Flst.Nr. 176 und der Grenze zu Flst.Nr. 175 (siehe zeichnerischer Teil) Hochstämmige Obstbäume in Sorten gemäß Pflanzliste 3.
2.7.3	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern	Innerhalb dieser Flächen ist zur Abschirmung gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine geschlossene Bepflanzung aus heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste 1 in Form einer freiwachsenden Hecke anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
2.7.4	Bodenversiegelungen	Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind für befestigte Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen (z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.). Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Hauszugänge u.ä.) ist so weit als möglich zu verzichten.
2.7.5	Erdaushub	Der Erdaushub muss, sofern nicht Rechtsvorschriften entgegenstehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossgarten“ wieder eingebaut werden.
2.7.6	Regenwasserbewirtschaftung	Nicht belastetes Oberflächenwasser und Dachwasser aus den Baugrundstücken muss über die öffentliche Regenwasserleitung in die öffentliche Retentionsfläche eingeleitet werden. Regenwasserzisternen sind zulässig, deren Überlauf muss an die öffentliche Regenwasserleitung angeschlossen werden.

2.8 Höhenlage der
baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (EFH)
darf max. 0,50 m über der Höhe des jeweils
angrenzenden Straßenabschnittes liegen,
die Garageneinfahrtshöhe max. 0,30 m.

2.9 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze
des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes „Schlossgarten“
(siehe zeichnerischer Teil)

**Für die örtlichen Bauvorschriften gilt der Textteil zum Bebauungsplan
„Schlossgarten-1.Änderung“ vom 08.07.2010**

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
3.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	
	SD	Für die Hauptgebäude wird als Dachform Satteldach festgesetzt. (siehe zeichnerischer Teil)
		Für Garagen und untergeordnete Anbauten und Bauteile sind auch Flach- oder Pultdächer zugelassen.
3.1.2	Dachneigung	
	DN 25° - 45°	Zulässige Dachneigung für Satteldächer auf Haupt- und Nebengebäuden (siehe zeichnerischer Teil)
		Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung haben.
3.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind als stehende Gauben und ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 40° auch als Schleppgauben zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen.
3.1.4	Dacheindeckung	Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit roten, braunen oder grauen Dachziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
		Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Vordächer und ähnliches sind als Dacheindeckung auch andere Materialien zulässig. Unbeschichtetes Kupfer, Titan-Zink oder Blei darf, außer bei Dachaufbauten, für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.
		Flachdächer von freistehenden Garagen sind zu begrünen.

3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
3.2.1	Gelände- veränderungen	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung des Erdaushubes auf die Höhe der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen. Weitere Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis zu 0,80 m Höhe als Anböschung oder Abtrag zulässig.
3.2.2	Einfriedungen	Als Einfriedungen sind zulässig: Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis max. 1,50 m Höhe, in Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe, Holzzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe. Massive Grundstückseinfriedungen (Mauern) und Sockelmauern sind nicht zulässig.

4.	Nachrichtliche Übernahmen	Flächen für die Wasserwirtschaft Überschwemmungsgebiet Stehenbach (siehe zeichnerischer Teil)
5.	Hinweise	
5.1	Denkmalschutz	Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) ist dem Landesdenkmalamt zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.
5.2	Außenbeleuchtung	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung der Wege, Freiflächen und Gebäude nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.
5.3	Altlasten	Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.
5.4	Landwirtschaft	Bei Wohngebieten in dörflichen Randbereichen ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen. Die sich daraus ergebenden Geruchsbelästigungen sind hinzunehmen.
5.5	Erdaushub	Der Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.

6. Anhang

6.1 Pflanzliste 1

Bäume und Sträucher
auf festgesetzten privaten Grünflächen

Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn (an Überschwemmungsgebiet angrenzender Bereich)
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle (Überschwemmungsbereich)
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen (feuchte Standorte)
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Faulbaum (trockene Standorte)
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

6.2 Pflanzliste 2

Bäume auf festgesetzten öffentlichen Grünflächen
entlang der Erschließungsstrassen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
Hochstamm	Hochstamm

6.3 Pflanzliste 3

Bäume entlang der Feldwege
Flst.Nr. 176 und der Grenze zu Flst.Nr. 175

Hochstämmige Obstbäume in lokalen Sorten wie

Apfel	Jakob Fischer Goldrenette Freiherr von Berlepsch Gravensteiner
Birne	Alexander Lukas Williams Christ

Bebauungsplan
"Schlossgarten"
und Örtliche
Bauvorschriften
„Schlossgarten“

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

der Gemeinde
Oberstadion

zeichnerischer und
textlicher Teil

gefertigt Aulendorf, den
23.03.2009

6. Verfahrenshinweise

6.1 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO

am 07.10.2007

6.2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2(1)2 BauGB

am 07.03.2008

6.3 Frühzeitige Beteiligung

der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

am/ 27.03.2008
vom 17.03.2008 bis 17.04.2008

der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung mit den
Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

vom 17.03.2008 bis 17.04.2008

6.4 Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken,
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den
Gemeinderat

am 23.03.2009

6.5 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. §3(2) BauGB

am

Begründung zum
Bebauungsplan
„Schlossgarten“
Gemeinde Oberstadion

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

1.

Lage

Die Gemeinde Oberstadion liegt am südwestlichen Rand des Alb-Donau-Kreises. Sie gehört zur Gemeindeverwaltungsgemeinschaft Munderkingen.

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Moosbeuren, nordwestlich des Dorfkerns, zwischen der Landesstraße L 273 im Süden und dem Stehenbach im Norden. Im Osten und Südosten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an bebaute Grundstücke, im Süden, Westen und Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.

Naturräumliche
Gegebenheiten

Das Gelände ist nach Norden zum Stehenbach hin leicht geneigt.

Die Geländehöhen liegen zwischen 519,5 m ü.NN an der Einmündung in die Landesstraße L 273 und 516,5 m ü.NN an der nördlichen Grenze.

Die an die bestehende Bebauung angrenzenden südöstlichen Bereiche des Planungsgebietes waren früher bereits bebaut. Auf dem gemeindlichen Grundstück Flst.Nr. 160 stand bis zu seinem Abbruch vor einigen Jahren der historische Zehentstadel.

Auf diesen Flächen finden sich durch Sukzession entstandene Gehölzstrukturen, stark verkrautete Bereiche und Bauschuttalagerungen.

Das Grundstück Flst.Nr. 172 wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Im nordöstlichen Bereich grenzt eine kleinräumige Grünlandfläche an, die noch als Rinderweide genutzt wird.

Nördlich der Grenze des Geltungsbereiches beginnt das Überschwemmungsgebiet des Stehenbaches.

(siehe auch: Umweltbericht

Bettina Frei Dipl.Ing.FH Freie Landschaftsarchitektin Ehingen)

3.

Planungsrechtliche
Voraussetzungen
und Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen sieht für den Ortsteil Moosbeuren der Gemeinde Oberstadion neue Wohnbauflächen im südöstlichen Ortsgebiet vor. Diese Flächen können derzeit nicht erschlossen werden.

Die Gemeinde kann deshalb im Ortsteil Moosbeuren keine Wohnbaugrundstücke für einheimische junge Familien anbieten.

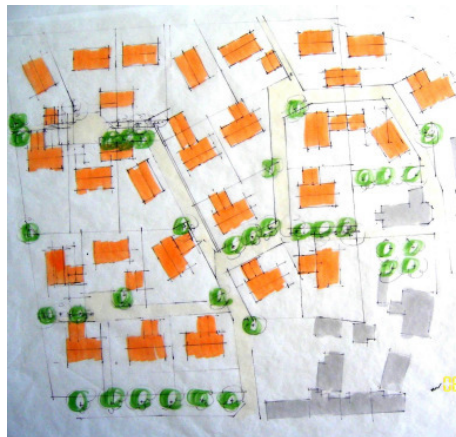
Mit dem Erwerb des Flst.Nr. 172 wird, unter Einbeziehung der brachliegenden Grundstücke am nordwestlichen Ortsrand, die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes im Anschluss an den alten Ortskern möglich.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet im südöstlichen Teil gemischte Bauflächen vor, im Nordwesten sind landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen. Die Darstellung wird im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes in Wohnbauflächen geändert.

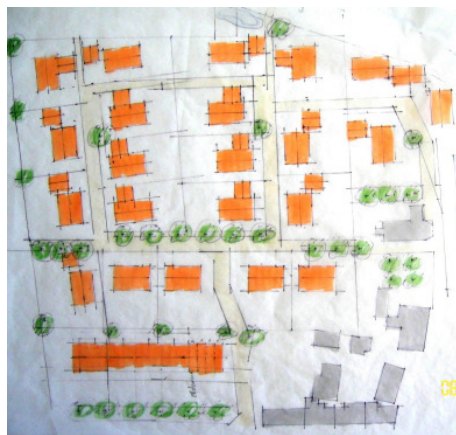
4.
Planungskonzept
Bebauungsvorschlag

Planungsziel ist es, für dieses ortskernnahe Gebiet eine eigenständige städtebauliche Ordnung mit einer hohen Wohnqualität und einem engen Bezug zur und einer guten Einbindung in die Landschaft zu entwickeln.

Für die Erschließung und Bebauung wurden die beiden nachfolgend dargestellten Varianten erarbeitet, die auch die Möglichkeiten einer späteren Erweiterung des Gebietes berücksichtigen.



Bebauungsvorschlag Variante 1



Bebauungsvorschlag Variante 2

Die frühzeitige Behördenanhörung und die Beratung im Gemeinderat ergaben, dass eine über die nun festgesetzte nördliche Grenze hinausgehende Bebauung aus Gründen des Hochwasser- und Landschaftsschutzes nicht erfolgen soll.

Aus den Beratungsergebnissen wurde der folgende Bebauungsvorschlag als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt.



Bebauungsvorschlag Variante 3

Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Landesstraße L 273 aus, auf der Fläche des bisher landwirtschaftlichen Feldweges Flst.Nr. 174.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die als Wohnstraße ohne seitlichen Gehweg ausgebildet wird. Die Stichstraße endet in einem Wendepunkt um eine mit Bäumen gestaltete öffentliche Grünfläche. Die geplante Wohnstraße wird zum alten Kirchhof im Ortskern hin über einen Fußweg angebunden. Vom Wendepunkt aus führt ein Fußweg zum bestehenden Feldweg in die freie Landschaft.

Art und Maß der Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes westlich des alten Ortskerns wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der Nutzung wird über eine Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über eine max. zulässige Traufhöhe von 5,50 m und eine max. zulässige Firsthöhe von 9,50 m so geregelt, dass für den Bauherrn genügend Gestaltungsfreiheit besteht, sich die neuen Gebäude aber gegenüber der bestehenden Bebauung des Ortskerns deutlich unterordnen.

Bebauung

Für das Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind so zur Erschließungsstraße orientiert, dass sowohl zum alten Ortskern im Osten hin eine deutlich Zäsur entsteht, als auch zur freien Landschaft im Westen hin eine ausreichende Eingrünung möglich ist.

Aus diesem Grund sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Plan gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
Die Größe der zulässigen Nebenanlagen wird außerhalb der überbaubaren Flächen auf einen Umbauten Raum von max. 20 m³ begrenzt.
Um die Gestaltungsfreiheit, auch in Bezug auf die Nutzung der Sonnenenergie nicht einzuschränken werden keine Festlegungen zur die Stellung der Gebäude getroffen.

Grünordnung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bachaue und das Überschwemmungsgebiet des Stehenbaches. Aus diesem Grund wird auf die gesamte Länge der nördlichen Grenze von Flst.Nr. 172 eine etwa 16 m breite Grundstücksfläche als private Grundfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zugelassen. Für diese Flächen werden durch Pflanzgebote Festsetzungen getroffen, die eine gute Eingrünung des Baugebietes mit standortgerechten und für die nahe Bachaue landschaftstypischen Gehölzen sicherstellen.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an eine kleinräumige Grünlandfläche mit Rinderweidehaltung an. Als Abschirmung zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird entlang der östlichen Grenze ein 5 m breiter Grundstückstreifen als private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Sträucher in Form einer freiwachsenden Hecke festgesetzt.

Zur Eingrünung des Baugebietes nach Süden und Westen zur freien Landschaft hin ist die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen durch Pflanzgebote festgesetzt.

Entlang der Erschließungsstraße und wegebegleitend entlang des Fußweges zum Kirchhof ist eine einheitliche Bepflanzung mit Straßenbäumen vorgesehen.

Der Ausgleich nach § 1a BauGB ist auf der Grundlage des Umweltberichts in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

(siehe auch: Umweltbericht
Bettina Frei Dipl.Ing.FH Freie Landschaftsarchitektin Ehingen)

5. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Baugebiet wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde bzw. des Wasserversorgungsverbandes Jungholzgruppe mit Trinkwasser versorgt.

Die ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung nachgewiesen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Das Planungsgebiet erhält Anschluss an das Fernmelde-
netz der Deutschen Telekom.

Entsorgung

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde. Aufgrund der Höhenlage des Abwasserkanals und aus Gründen des Hochwasserschutzes wird das Niveau der Erschließungsstraßen um ca. 0,50 m über dem bestehenden Gelände liegen. Die Baugrundstücke sind unter Verwendung des anfallenden Erdaushubes auf das jeweils angrenzende Straßenniveau aufzufüllen. Das Planungsgebiet ist im allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde bereits als Baufläche berücksichtigt.

Oberflächenwasser

Die Untergrundverhältnisse lassen eine vollständige Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers an Ort und Stelle nicht zu. Das auf den Baugrundstücken und den Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal gesammelt zu einer Retentionsfläche im Norden außerhalb des Geltungsbereiches geführt. Dort wird das Oberflächenwasser zurückgehalten und verzögert dem Stehenbach als Vorfluter zugeleitet. Das erforderliche Abwasserkonzept mit Wasserrechtsgesuch wird im Zuge der Erschließungsplanung durch das Ing. Büro Schranz ausgearbeitet.

Abfall

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

6.

Flächenbilanz

Bruttobauland innerhalb des
Geltungsbereiches

11.915 m² 100,0 %

Verkehrsflächen

Erschließungsstraße mit
Wendeplatz und Wegebegleitgrün

1.305 m²

Fußwege mit Wegebegleitgrün

175 m²

1.480 m² 12,4 %

Grünflächen

Private Grünflächen
Ortsrandeingrünung

2.210 m² 18,6 %

Nettobauland

8.225 m² 69,0 %

Wohneinheiten

13 Wohnbaugrundstücke
mit rechnerisch je 1,5
Wohneinheiten

ca. 20 WE

Einwohner (Faktor 2,4)

ca. 48 E

Bebauungsplan
„Schlossgarten“
Gemeinde Oberstadien
Begründung
den 23.03.2009

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

GEMEINDE OBERSTADION
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„SCHLOSSGARTEN – 1. ÄNDERUNG“

Textteil zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 08.07.2010

08.07.2010

Textteil und Verfahrenshinweise
zu den
Örtlichen Bauvorschriften „Schlossgarten - 1. Änderung“
der 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

1.2 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995
(GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (Gbl. S. 615)
und DLR-Gesetz BW vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814).

1.3 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (Gbl. S. 185).

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

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
3.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	
	SD PD WD	Für die Hauptgebäude wird als Dachform Satteldach, Pultdach oder Walmdach festgesetzt. (siehe zeichnerischer Teil) Für Garagen und untergeordnete Anbauten und Bauteile sind auch Flachdächer zugelassen.
3.1.2	Dachneigung	
	DN 10° - 45°	Zulässige Dachneigung für Sattel- Pult- und Walmdächer auf Haupt- und Nebengebäuden (siehe zeichnerischer Teil) Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung haben.
3.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind als stehende Gauben und ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 40° auch als Schleppgauben zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen.
3.1.4	Dacheindeckung	Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit roten, braunen oder grauen Dachziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Vordächer und ähnliches sind als Dacheindeckung auch andere Materialien zulässig. Unbeschichtetes Kupfer, Titan-Zink oder Blei darf, außer bei Dachaufbauten, für die Dacheindeckung nicht verwendet werden. Flachdächer von freistehenden Garagen sind zu begrünen.
3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
3.2.1	Gelände- veränderungen	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung des Erdaushubes auf die Höhe der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen.

Weitere Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis zu 0,80 m Höhe als Anböschung oder Abtrag zulässig.

3.2.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zulässig:

Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis max. 1,50 m Höhe,
in Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe,
Holzzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe.

Massive Grundstückseinfriedungen (Mauern) und Sockelmauern sind nicht zulässig.

Örtliche
Bauvorschriften
„Schlossgarten -
1. Änderung“
der
Gemeinde
Oberstadion

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

zeichnerischer Teil
textlicher Teil

gefertigt
Aulendorf, den
08.07.2010

6. Verfahrenshinweise

6.1 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gem. § 74(6) LBO i.V.m. § 13 BauGB

am 14.06.2010

6.2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 74(6) LBO i.V.m.
§ 2(1)2 BauGB und § 13 BauGB

am

6.3 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten
Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Gelegenheit zur
Stellungnahme gem. § 74(6) LBO i.V.m. § 13 BauGB

vom bis

6.4 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. §
74(6) LBO i.V.m. § 3 (2) 4 BauGB und
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 74 LBO

am

Oberstadion, den

Manfred Weber, Bürgermeister

6.5 Genehmigung der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74(6) LBO mit
Erlass des Landratsamtes des Alb-Donau-Kreises

vom

AZ

6.6

Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Örtlichen
Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss

vom überein.

Oberstadion, den

Manfred Weber, Bürgermeister

6.7

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und
Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Örtlichen Bauvorschriften
gem. § 74 (6) LBO

am

Oberstadion, den

Manfred Weber, Bürgermeister

Begründung zu den
örtlichen Bauvorschriften
„Schlossgarten –
1. Änderung“
Ortsteil Moosbeuren
Gemeinde Oberstadion

1.
Anlass für die Änderung

In den Örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet „Schlossgarten“ in Moosbeuren sind bisher für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zugelassen.

Nun entstehen die ersten Wohnhäuser und es werden vermehrt Bauwünsche für andere Dachformen an die Gemeinde herangetragen. Nach Abwägung der städtebaulichen und gestalterischen Aspekte der Bebauung am Ortsrand und in Nachbarschaft zur Filialkirche, hat der Gemeinderat beschlossen, auch andere Dachformen zuzulassen und die zulässigen Dachneigungen entsprechend anzupassen.

2.
Änderung Dachform

Um den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit zu gewähren, wird im Baugebiet „Schlossgarten“ als Dachform für die Hauptgebäude Satteldach, Pultdach oder Walmdach zugelassen.
Für Garagen und untergeordnete Anbauten sind auch Flachdächer zugelassen.

3.
Änderung Dachneigung

Aus gestalterischen Gründen, wird die Variationsbreite bei den Dachneigungen auf 10° bis 45° festgesetzt. Dadurch werden bei zweigeschossiger Bauweise innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen auch Gebäude mit flach geneigtem Pultdach möglich.

Örtliche Bauvorschriften
„Schlossgarten –
1. Änderung“
Gemeinde Oberstadion
Begründung

08.07.2010

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