

Gemeinde Staig
Alb-Donau-Kreis

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 74 LBO

ZUM
BEBAUUNGSPLAN „HINTER DEN TANNEN IV“

TEIL B

– STAND 20.06.2018 –

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften
enthalten Festsetzungen nach

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I. S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert
durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom
21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Allgemeine Angaben

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Teil A) zum
Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher
bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere
baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes:

Teil B 1

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 GRZ Grundflächenzahl und Größe der Grundflächen § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird die zulässige Grundflächenzahl laut Nutzungsschablone im Planteil festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO

– laut Planeintrag und Nutzungsschablone im Planteil –
bei III gilt: über dem 3. Vollgeschoss ist kein weiteres Nicht-Vollgeschoss
(Staffeldachgeschoss) zulässig;
zur Dachgestaltung ist Ziffer B II. 1.1 zu beachten.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO

– laut Nutzungsschablone im Planteil als Höchstmaß –

Die im Plan festgesetzten maximalen Wandhöhen (WH) beziehen sich auf das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, lotrecht gemessen auf die tatsächliche EFH. Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage, lotrecht gemessen auf die tatsächliche EFH.

HB 1	WH = 4,0 m GH = 9,0 m	HB 2	WH = 6,0 m GH = 8,0 m	HB 3	GH = 9,0 m
------	--------------------------	------	--------------------------	------	------------

Ausnahme

Bei Gebäudeteilen von untergeordneter Bedeutung sowie bei Zwerchhäusern nach B II. 1.5, kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Wandhöhe um bis zu 1,8 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Wandhöhe an der Haupttraufe darf bei Wiederkehren nach Ziffer B II.1.5 ausnahmsweise um maximal 1,0 m überschritten werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH nach Ziffer 2.3 dient als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB

Baufenster B:

– laut Planeintrag und Nutzungsschablone im Planteil –

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Fertigfußbodenhöhe. Von der im Plan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nach oben und unten jeweils 0,30m abgewichen werden.

In den Baugesuchsunterlagen ist der Erdgeschoßdeckenaufbau anzugeben.
Der rechnerische oder ggf. zeichnerische Nachweis der verwendeten Geländehöhen zur Ermittlung der EFH-Höhen ist in den Baugesuchsunterlagen anzugeben.

Baufenster C:

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Fertigfußbodenhöhe. Die Lage der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH darf von der als Mittelwert der Geländehöhen an den Grundstücksecken zu ermittelnde Bezugshöhe nach oben und unten jeweils 0,30 m abweichen.

In den Baugesuchsunterlagen ist der Erdgeschoßdeckenaufbau anzugeben.
Der rechnerische oder ggf. zeichnerische Nachweis der verwendeten Geländehöhen zur Ermittlung der EFH-Höhen ist in den Baugesuchsunterlagen anzugeben.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

– laut Planeintrag –

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Einzelhäuser sind nur als ungegliederte Einzelhäuser zulässig. Ungegliedert bedeutet, dass die Einzelhäuser nicht in selbstständige Wohngebäude aufgeteilt werden dürfen.

In Baufenster C₃ gilt eine abweichende von der offenen Bauweise. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze können bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 3 m an die Grundstücksgrenze und einem Mindestabstand von 1 m herangebaut werden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

– laut Planeintrag –

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise mit Bauteilen, welche ein Viertel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten, um 1,5 m überschritten werden.

5. Stellung der baulichen Anlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

– laut Planeintrag –

Die Längsseiten der Hauptgebäude sind parallel zu den festgesetzten Richtungspfeilen auszurichten. Abweichungen um bis zu 10° von der eingetragenen Richtung sind zulässig. Die im Plan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Baufeldern B sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

7. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 BauNVO

Kinderspielgeräte, Einfriedigungen und sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei Gebäuden jedoch pro Grundstück max. 20 cbm.

Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

8. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 23 BauNVO

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze ("Carports") sind Stellplätze, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und/oder an der Gebäudeaußenwand befestigt sind, ohne Seitenwände); Carports sind entsprechend LBO als Garage zu behandeln.

Tiefgaragen

Tiefgaragen und unterirdische Stellplätze (Stellplätze im Untergeschoss) sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig. Garagenabfahrten (Rampenanlage und ihre Abgrabungen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

Garagenabfahrten (Rampenanlage und ihre Abgrabungen) sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn die über das Gelände aufstehenden Bauteile der Rampenanlage (seitliche Betonwangen, Überzug über Einfahrt) auf den der Rampe abgewandten Seiten durch Vorpflanzungen dauerhaft eingegrünt werden.

Bei der Eingrünung der Tiefgaragenabfahrten wird auf die Einhaltung der Abstände aus dem Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem Parkierungsverkehr von Tiefgaragen je nach geplanter Größe der Anlage Lärmkonflikte entstehen, die in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu untersuchen sind. Die Planung der Anlagen der Tiefgaragen muss so erfolgen, dass nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

9. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und naturnahen Ableitung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

In den Rückhalteflächen ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen. Die Flächen sind naturnah zu gestalten.

10. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

– laut Planeintrag –

10.1 Straßenverkehrsflächen

Gemäß Planeintrag werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen.

10.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Parkplätze

Gemäß Planeintrag werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und öffentliche Parkplätze festgesetzt.

11. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

– laut Planeintrag –

12. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

– Zweckbestimmung Retention –

Die mit Retention gekennzeichnete Grünfläche dient der Ableitung von Oberflächenwasser.

– Zweckbestimmung Verkehrsgrün –

Die als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen.

– Zweckbestimmung Park –

Die als Park ausgewiesene Fläche ist als Parkanlage zu gestalten und extensiv zu pflegen. Wege, Sitzgelegenheiten, Spielflächen und ihre notwendigen baulichen Anlagen sind innerhalb der Fläche zulässig.

– Zweckbestimmung Spielplatz –

Innerhalb der bezeichneten Grünfläche ist die Anlage eines Spielplatzes für alle Altersklassen mit der Errichtung und Nutzung von Spielflächen und Spielgeräten zulässig.

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a BauGB

13.1 Regenwasserversickerung / Regenwassernutzung / Retentionsmulden (MF 1)

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist über die Regenwasserkanalisation / Retentionsmulden zur Pufferung, Versickerung und Verdunstung einer Retentionsfläche zuzuführen. Von dort erfolgt die Zuleitung nicht versickerten und verdunsteten Wassers in den Vorfluter.

Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Die Oberbodenflächen sind zu begrünen und extensiv zu pflegen. Die Mulde ist so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Überbauen oder verfüllen ist nicht zulässig.

Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

13.2 Umweltschonende, nicht störende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfelds und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

13.3 Dachmaterial

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächenmaterial zur Vermeidung von Metallausschwemmungen unzulässig.

13.4 Pflanzung einer Hecke (MF 2), planextern

Auf der mit -MF 2- gekennzeichneten Fläche (ehem. Flurstück Nr. 533) ist eine dreizeilige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind gebietsheimische Gehölze gemäß Artenverwendungsliste im Anhang zu verwenden.

13.5 Pflanzung von Winterlinden (MF 3), planextern

Auf der mit -MF 3- gekennzeichneten Fläche (links und rechts entlang der Bucher Straße, Steinberg) sind 10 Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13.6 Brachestreifen (MF 4), planextern

Auf der mit -MF 4- gekennzeichneten Fläche auf Flurstück Nr. 1644 ist entlang der östlichen Flurstücksgrenze ein Blüh- bzw. Brachestreifen (5 m x 160 m) anzulegen und dauerhaft zu

unterhalten. Die Länge des Streifens beträgt mindestens 160 m. Die Mindestbreite beträgt 5 m.

Hinweis: Ein Offenhaltung erfolgt durch jährliches Grubbern in der Zeit zwischen 20.09. bis 31.03. insbesondere bei zu dichtem/hohem Aufwuchs auf 50% der Länge.

Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel im Brachestreifen wird verzichtet.

13.7 Abbruch Wehranlagen (MF 5), planextern

An der Weihung vorhandene Wehranlagen in einem Teilbereich der Flurstücke Nr. 120/4, 578, 121/4 und 121/6 sind abzubauen und durch eine Raue Rampe zu ersetzen.

14. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 Schutz vor Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet durch eine Mulde

- laut Planeintrag -

Zum Schutz vor Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet ist eine Mulde entlang der nordöstlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan bzw. der nordöstlichen Grundstücksbereiche herzustellen. Im Falle einer Überbauung ist der Schutz weiterhin zu gewährleisten.

15. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

15.1 Einzelpflanzgebote (PfG1)

– Anpflanzen von Straßenbäumen –

Im Bereich der Straßen und Parkplätze sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Artenauswahl soll sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standörtlichen Bedingungen (erhöhte Temperatur, enger Wurzelraum, usw.) berücksichtigen. Es wird die Verwendung von geeigneten Arten aus der „GALK“-Liste empfohlen.

Ein ausreichender Wurzelraum ist zu schaffen, die Baumscheibe ist zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Das erforderliche Lichtraumprofil ist zu beachten. Vom dargestellten Standort kann aus technischen Gründen abgewichen werden.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18.

– Anpflanzen von Parkbäumen –

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Park sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Vom dargestellten Standort kann aus technischen Gründen abgewichen werden.

Es sind Bäume entsprechend der Artenverwendungsliste (Ziffer IV) oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18.

15.2 Flächige Pflanzgebote (PfG2 +3)

– Heckenpflanzungen zur Gliederung des Plangebietes (PfG2) –

Entlang der im Plan gekennzeichneten Bereiche (PfG) sind zur Gebietsgliederung, Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft standortgerechte freiwachsende Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung der Gehölze hat in mindestens einer geschlossenen Reihe, zu erfolgen.

Der Pflanzabstand darf 1,5 m nicht überschreiten. Die Pflanzenauswahl ist dabei auf Arten der Artenverwendungsliste (Ziffer IV) begrenzt.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
Sträucher: Höhe 60 - 100 cm.

–Flächiges Pflanzgebot Hausgärten (PfG3) –

Pro Grundstück ist ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste (Ziffer IV) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 12-14.

Die von Versiegelung freizuhaltenen Flächen sind gärtnerisch als Vegetationsflächen durch Ansaat und Pflanzung anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Gehölzpflanzungen ist die Pflanzenauswahl auf Arten der Artenverwendungsliste (Ziffer IV) begrenzt.

16. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Hinterbeton, Betonsockel und Unterbau infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sind bis 0,4 m sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper, deren Fundamente und das Verlegen der Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind bis 0,8 m von der Grenze der Verkehrsfläche vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Zur Herstellung der Straßenbaukörper können Böschungen zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen dem öffentlichen Straßenraum festgesetzter Verkehrsflächen und dem bestehenden Geländeniveau zukünftiger Baugrundstücke notwendig werden. Sie können gemäß Planzeichnung auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Im Rahmen der Herstellung der Höhenlage der Baugrundstücke durch Abgrabungen und Aufschüttungen können diese Böschungen entfallen. Die Stützwirkung der Böschungen ist im Zuge der Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken dauerhaft zu erhalten.

17. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan für Leitungsrechte festgesetzte Flächen sind von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss hergestellt werden.

LR 1

Die im Plan festgesetzte Fläche LR 1 für ein Leitungsrecht der Breite von 3,0 m dient der Ableitung des Dachflächen- und Oberflächenwassers in einen Kanal zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers. Zusätzlich dient die festgesetzte Fläche der Versorgung des Plangebiets mit Gas zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers.

LR 2

Die im Plan festgesetzte Fläche LR 2 für ein Leitungsrecht der Breite von 3,0 m dient der Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet in einen Kanal zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers.

Teil B 2

II. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO**1. Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO****1.1 Dachgestaltung**

– laut Planeintrag –

Zulässige Dachformen sind:

Baufenster A: nicht festgesetzt

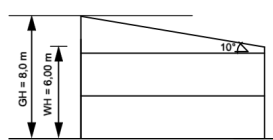
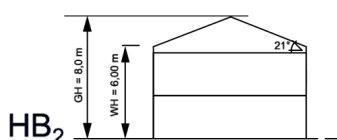
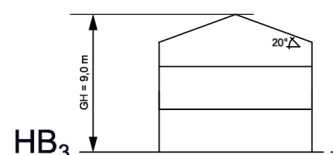
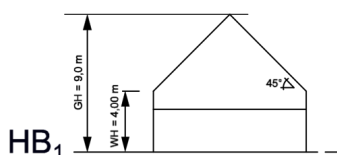
Baufenster B: D1 nur zulässig bei HB1:
 SD (Satteldach) = 30° - 45°
 PD (Pulldach) = 5° - 15° (nur für Garagen und Carports)
 FD (Flachdach) = 0° - 3° (nur für Garagen und Carports)

D2 nur zulässig bei HB2:
 SD (Satteldach) = 10° - 21°
 PD (Pulldach) = 5° - 15°
 FD (Flachdach) = 0° - 3°

Baufenster C / C₃: D3
 zwingend bei III oder II+Nicht-Vollgeschoss (Staffeldachgeschoss):
 FD (Flachdach) = 0° - 3°
 als Satteldach bis HB1 zulässig:
 SD (Satteldach) = 30° - 45°
 als Satteldach bis HB2 zulässig:
 SD (Satteldach) = 10° - 21°
 allgemein zulässig:
 PD (Pulldach) = 5° - 15°
 FD (Flachdach) = 0° - 3°

Baufenster C₁: D4
 zwingend bei III
 oder II + Nicht-Vollgeschoss (Staffeldachgeschoss)
 FD (Flachdach) = 0° - 3°
 als WD (Walmdach) bis HB3 zulässig:
 WD (Walmdach) = > 20°

Baufenster C₂: FD (Flachdach) = 0° - 3°
 WD (Walmdach) = > 20°



Die Firstrichtung ist parallel zu den festgesetzten Richtungspfeilen auszurichten.
Die Planeinträge gelten für alle Dachformen.
Abweichungen um bis zu 10° von der eingetragenen Richtung sind zulässig.

Bei Satteldächern sind versetzte Dachformen zulässig.
Je Gebäude sind nur Dachformen mit gleicher Dachneigung zulässig.
Ausgenommen sind Gebäudeteile von untergeordneter Bedeutung (wie Dachgauben, Erker, Windfänge und vergleichbare Bauteile).

Vor die Fassade vorstehende Wiederkehre sind mit geneigtem Dach, quer zum First des Hauptdaches unter Berücksichtigung der Anforderungen nach B II. 1.5, auszuführen.

1.2 Dacheindeckung / technische Aufbauten

Satteldächer SD über 15° Neigung bzw. Walmdächer WD über 20° Neigung sind mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen der Farben rot, braun, grau oder schwarz zu decken.
Spiegelnde, lichtreflektierende und glänzende Dacheindeckungen sowie glänzende und reflektierende Farbtöne von Dachziegeln sind nicht zulässig.
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig; eine Überschreitung der Höhe des Dachfirstes mit der Anlage ist unzulässig.

1.3 Dacheinschnitte

sind nicht zugelassen.

1.4 Dachgauben

sind nur bei Satteldächern größer gleich 30° Neigung zulässig.
Dabei sind je Gebäude jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zugelassen:
Dachgauben dürfen in ihrer Summe die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Sie müssen waagrecht vom Hausgrund gemessen einen Abstand einhalten von mind.:
1,50 m zu den Ortgängen.

Sie müssen in der Dachschräge gemessen einen Abstand einhalten von mind.:
0,50 m zur Traufe und 1,50 m zum First

1.5 Zwerchhäuser oder Wiederkehre

sind ausschließlich beim Satteldach je Gebäude jeweils einheitlich wie folgt zugelassen:

Zwerchhäuser oder Wiederkehr dürfen Zweidrittel der Hauslänge nicht überschreiten. Vor die Fassade tretende Gebäudeteile müssen als Wiederkehr bis auf das Gelände reichen; Erker sind als Gebäudeteile, die die Trauflinie unterbrechen, nicht zulässig.

Zwerchhäuser oder Wiederkehr müssen waagrecht vom Hausgrund gemessen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den Ortgängen einhalten.

Dachform bei Zwerchhäusern

Bei der Dachform Satteldach darf der First des Zwerchhauses nicht über dem Hauptfirst liegen.

Bei allen übrigen Dachformen muss der höchste Punkt des Zwerchhauses 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen, gemessen in der Dachschräge.

Dachform bei Wiederkehren

Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach, quer zum First des Hauptdaches auszuführen. Der First der Wiederkehr darf nicht über dem Hauptfirst liegen.

Flachdächer sind für Zwerchhäuser oder Wiederkehr nicht zulässig.

1.6 Gestaltung von Nebenanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

a. Private Abfallbehälter

Plätze für bewegliche private Abfallbehälter sind einzuhausen.

Sie sind jeweils auf dem Grundstück, straßenseitig in die Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolabauten oder in Grundstückseinfriedungen und Stützmauern zu integrieren.

Freistehende Einhausungen sind nur in Holz zulässig und zur Straßenseite einzupflanzen.

b. Eingrünung der Umspannstation

Die im Plan dargestellte Umspannstation ist durch Strauchpflanzungen einzugrünen.

Ausgenommen davon ist der Zugangsbereich und Bereiche mit Türen.

Zu verwenden sind Straucharten aus der Artenverwendungsliste unter Kapitel IV.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Die maximale Größe der Werbeanlagen beträgt 1 qm je Gebäude. Für Werbeanlagen an Gebäuden, welche durch mehrere Firmen genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und von Versiegelungen freizuhalten.

3.1 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Stellplätze, Zufahrten, Stauraum vor Garagen und Carports, Fußwege und befestigte Freiflächen müssen wasserdurchlässig hergestellt werden. Werden sie nicht wasserdurchlässig gestaltet, ist das anfallende Oberflächenwasser in den anschließenden Grünflächen zu versickern oder der Regenwasserkanalisation / den Retentionsmulden zuzuleiten.

3.2 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Grundstückseinfriedungen müssen von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (VBZ) einen Abstand von mindestens 0,75 m einhalten. Die freigehaltene Fläche dient im Winter der Schneeablage und ist als Rasenfläche extensiv herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

In Planstraße A gilt dies bei einer Straßenbreite von 5,75 m westseitig nicht.

Die Einfriedungen sind als transparente Holzzäune, Hecken, bepflanzte oder eingepflanzten Metallzäune zulässig.

3.3 Stützmauern und Böschungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Es dürfen maximal 2 Stützmauern hintereinander errichtet werden. Der Mindestabstand der Stützmauern zueinander muss mindestens 0,5 m betragen. Der Zwischenraum ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher abzuböschten.

Hiervon ausgenommen sind Stützmauern an Grundstücksgrenzen entlang von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen im Grenzbau.

Stützmauern haben einen Mindestabstand von 0,75 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Natursteinmauern, Betonwänden mit Natursteinvorsatz oder Gabionen auszubilden.

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO wird festgesetzt, dass verfahrensfreie Stützmauern im Sinne des § 50 LBO, die Erfordernis einer Kenntnissgabe nach § 51 LBO bedürfen. Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württembergs verwiesen.

3.4 Aufschüttungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Aufschüttungen sind nur bis maximal 1,5 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen in einer Neigung von 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher abzuböschten.

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO wird festgesetzt, dass verfahrensfreie Aufschüttungen im Sinne des § 50 LBO, die Erfordernis einer Kenntnissgabe nach § 51 LBO bedürfen. Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württembergs verwiesen.

4. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Innerhalb des Plangebietes sind Freileitungen unzulässig.

5. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt erhöht; für alle herzustellenden Stellplätze gilt § 37 LBO:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Seniorenwohnungen ist für jede Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

6. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Äußeren Gestaltung, zu Werbeanlagen und zur Freiflächengestaltung (Nr.1-3) nicht einhält.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EURO geahndet werden.

III. Hinweise

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 20 Denkmalschutzgesetz), sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird nach § 27 DSchG verwiesen.

2. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen bekannt. Sollten im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten solche bekannt werden, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Eine Gewähr für problemlosen Baugrund besteht nicht.

3. Grundwasser / Hochwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 IV WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

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.

4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmass zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

5. Baugrunduntersuchung

Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

6. Bauvorlage

In den Schnitten und Ansichten der Bauzeichnungen sind das bestehende und geplante Gelände sowie die Gebäude auf den Nachbargrundstücken mit darzustellen.

7. Entwässerung

Die Entwässerung von Kellergeschossen im Freispiegel kann aufgrund der Tiefenlage des Schmutzwasserkanals nicht zugesichert werden.

8. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

9. Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung / Immissionen

Durch die umgebenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

10. Grenzabstände

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg ist in seiner gültigen Fassung zu beachten. Auf die §§ 11 und 12 des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Mit Einfriedungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe. Selbiges gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern.

Mit Hecken bis 1,80 m Höhe ist ein Abstand von 0,50 m, mit höheren Hecken ein entsprechend der Mehrhöhe größerer Abstand einzuhalten.

11. Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten besteht Erkundungspflicht bei Versorgungsträgern.

Diese sind u.a. und nicht abschließend:

- Netze BW GmbH, Adolf-Pirrung-Straße 7, 88400 Biberach
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Karlstraße 1-3, 89073 Ulm

12. Abwasser

Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist vom Träger der Bauleitplanung der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 46 des Wassergesetzes zur erbringen. Die Entwässerungsplanung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur wasserrechtlichen Genehmigung/Erlaubnis vorzulegen.

13. Feuerwehr

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Abstände der Löschwasserhydranten sollten 100 m nicht überschreiten. Der Punkt 3.7 der VwV Feuerwehrlflächen ist zu beachten.

14. Spielplätze

Spielplätze sind genehmigungspflichtig. Für das Anlegen eines Spielplatzes muss ein Bauantrag eingereicht werden. Das Errichten der Spielgeräte ist nach § 50 Abs. 1 Anhang Nr. 8d LBO verfahrensfrei.

IV. Artenverwendungsliste

Bei den Pflanzungen im Straßenraum (Einzelpflanzgebote) sollten nur Arten der „GALK“-Straßenbaumliste verwendet werden.

Bei Anpflanzungen (flächige Pflanzgebote und Maßnahmenflächen) im Planungsgebiet sollen nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Staig verwendet werden. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 9 (Alpen und Alpenvorland) stammen.

Die folgende Liste gibt Hinweise auf eine Artenauswahl. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.¹

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Großbäume, 20 bis 30 m:		
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	I. Ordnung
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	I. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung
sowie Obsbäume i. S.		
Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m:		
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	II. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	II. Ordnung
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	II. Ordnung
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	II. Ordnung
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
sowie Obsbäume i. S.		

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort, 1. Auflage 2002

Sträucher :		
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

* Bäume I. Ordnung: Großbäume, 20 bis 30 m,
 Bäume II. Ordnung: Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m