Gemeinde Staig
Alb-Donau-Kreis

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

ZUM
BEBAUUNGSPLAN „ HINTER DEN TANNEN IV“ UND
ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

TEIL I

– STAND 20.06.2018 –

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

1. Anlass und Ausgangslage 3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung: 3
3. Plangebiet / Geltungsbereich 3
4. Einordnung in übergeordnete Planungsvorgaben 4
4.1 Landesentwicklungsplan 2002 4
4.2 Regionalplan Donau – Iller, 1987 4
4.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm 4
4.4 Bestehende Bebauungspläne 4
5. Bestandssituation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs 4
5.1 Umweltbericht 4
5.2 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG 4
5.3 Angrenzende Gebiete/Nutzungen 5
5.4 Erschließungssituation 5
5.5 Grundbesitzverhältnisse 5
5.6 Vorhandene Nutzungen 5
5.7 Altlasten 5
6. Städtebauliches Konzept, Erschließung 5
6.1 Gesamtkonzept 5
6.2 Realisierung alternativer Wohnbautypologien 6
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 7
7.1 Art der baulichen Nutzung 7
7.2 Maß der baulichen Nutzung 7
7.3 Höhenlage der baulichen Anlagen 8
7.4 Bauweise 8
7.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage 8
7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten 8
7.7 Nebenanlagen 8
7.8 Stellplätze und Garagen 9
7.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und naturnahen Ableitung von Niederschlagswasser 9
7.10 Verkehrsflächen 9
7.11 Flächen für Versorgungsanlagen 9
7.12 Öffentliche Grünfläche 9
7.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
7.14 Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen 10
7.15 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 10
7.16 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers 11
7.17 Leitungsrecht 11
8. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 11
8.1 Äußere Gestaltung 11
8.2 Gestaltung von Nebenanlagen 12
8.3 Werbeanlagen 12
8.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 12
8.5 Freileitungen 14
8.6 Stellplatzverpflichtung 14
8.7 Ordnungswidrigkeiten 14
9. Flächenbilanz 14
10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes 14

1. Anlass und Ausgangslage

Die Gemeinde Staig beabsichtigt für den Bereich “Hinter den Tannen IV“ einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
Das Gebiet befindet sich nördlich des Tannenweges, angrenzend an das Baugebiet Hinter den Tannen III, Schlehenweg, Weihungstraße und Holunderweg und umfasst die Flurstücke Nr. 185 und 281 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 306/52, 288, 283, 307, 306/5 sowie 306/2.

Der Realisierungsabschnitt “Hinter den Tannen IV“ stellt eine Fortführung der Siedlungsentwicklung des Gesamtbereichs dar, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm in Form von geplanter Wohnbaufläche dargestellt ist.
Die Gemeinde hat mit der Aufstellung der Bebauungspläne “Hinter den Tannen I bis III“ bereits Abschnitte der ausgewiesenen Entwicklungsfläche überplant; mit dem Abschnitt “Hinter den Tannen IV“ wird die Flächennutzungsplanfläche nach Nordwesten fortgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Staig hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.10.2015 mit dem Aufstellungsbeschluss das Bebauungsplanverfahren “Hinter den Tannen IV“ eingeleitet.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für eine bedarfsgerechte Wohnbaufläche geschaffen werden. Mit der Planaufstellung verbunden sind ein Bebauungsplanverfahren und ein Satzungsverfahren für die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften.

Die Erfordernis der Planaufstellung nach § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus der Zielsetzung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde ist konstant gegeben und zeigt sich auch in der kurzfristigen Realisierung der Wohnbauentwicklung in den Abschnitten I bis III. Aus den ersten Bauabschnitten stehen der Gemeinde keine Baugrundstücke zur Verfügung, für den nächsten Abschnitt IV besteht bereits eine Liste mit einer Vielzahl von Anfragen. Der Abschnitt IV kann erwartungsgemäß kurzfristig entwickelt werden.

Der Realisierungsabschnitt “Hinter den Tannen IV“ stellt dabei die konsequente Fortführung der gemeindlichen Wohnbauentwicklung auf dem vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzept dar.

3. Plangebiet / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Staig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird räumlich begrenzt

- im Osten durch den Siedlungsrand der Wohngebietsabschnitte „Hinter den Tannen I“ , „II“ und „III“
- im Süden durch die Ortsrandbebauung des Tannenwegs
- im Norden und Westen durch die bestehenden Acker- und Wiesenflächen

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 185, 281 und 306/16 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 306/52, 288, 283, 307, 306/5, 306/2 sowie 306/4.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind der Plandarstellung zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha.

4. Einordnung in übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Staig liegt im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm, zwischen den Landesentwicklungsachsen Ulm (/ Neu-Ulm) (- Memmingen) und Ulm (/ Neu-Ulm) – Laupheim – Biberach a. d. Riß (- Bad Waldsee) und ist dem Mittelbereich Ulm / Neu-Ulm zugehörig.

4.2 Regionalplan Donau – Iller, 1987

Die Gemeinde Staig ist als Doppelkleinzentrum zusammen mit Iller-Kirchberg festgelegt. Als Kleinzentrum im Verdichtungsraum entspricht eine moderate Siedlungsentwicklung den raumordnerischen Zielen insoweit, als dass die Tragfähigkeit für die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu sichern sind und die Lebensqualität für bestehende Siedlungsbereiche zu erhalten sind.

4.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans “Hinter den Tannen IV“ überplant die im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan leitet sich vollständig aus dem rechtskräftigen Flächenutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm ab. Das Gebiet ist in der 21. Fortschreibung (Teiländerung 21.1) als geplantes Wohngebiet ausgewiesen.
Der Bebauungsplan ist insoweit im Sinne der Planungs- und Entwicklungsziele des FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grundlage der Siedlungsentwicklung ist die städtebauliche Planung der Gemeinde seit 2003. Die als Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung ausgewählte Planung stellt ein Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich des Geltungsbereichs bestehen derzeit keine Bebauungspläne oder frühere baupolizeiliche Vorschriften. Lediglich an der Ostgrenze des Geltungsbereichs der Planaufstellung überlagert dieser den bestehenden Bebauungsplan “Hinter den Tannen III, 1. Änderung“. Die Überlagerung ergibt sich aus bestehenden Flurstücksgrenzen und notwendigen zu sichernden Erschließungsmaßnahmen des 3. Bauabschnitts. Mit der Überlagerung werden diese Festsetzungen aufgehoben und an eine durchgehende Siedlungsentwicklung angepasst.

5. Bestandssituation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

5.1 Umweltbericht

Zur Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten und der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht aufgestellt, aus dem die ausführlichen Erläuterungen zur Darstellung der Umweltschutzbelange hervorgehen.
Der Umweltbericht ist Teil II der Begrünung und dem Bebauungsplan beigefügt.

5.2 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Es wurde zunächst eine projektspezifische Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums auf Grundlage des Habitatpotenzials durchgeführt. Daraus abgeleitet wurden im Zeitraum von April bis Mai 2015 Erhebungen zu Vogelarten des Offenlandes durchgeführt. Für alle übrigen Arten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie konnte im Rahmen der Abschichtung ein Vorkommen oder eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Für die Feldlerche ergibt sich ein Revierverlust von einem Revier. Zur Vermeidung des Eintritts des Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenschutz) wird eine CEF-Maßnahme erforderlich.
Zur Vermeidung des Eintritts des Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) werden Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenbeschränkung oder Vergrämung erforderlich. Ein Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

5.3 Angrenzende Gebiete/Nutzungen

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Siedlungsrand der Wohngebiete „Hinter den Tannen I“, „II“ und „III“. Östlich des Wohngebiets “Hinter den Tannen“ verläuft die Kreisstraße 7371. Sie führt nach Süden in das Ortszentrum der Gemeinde Staig. Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 7373, sie verbindet Harthausen (im Norden) und Altheim (im Westen).
Zwischen der K 7373 bzw. der K 7371 und dem Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen.
Das Plangebiet grenzt südlich direkt an den bisherigen Ortsrand von Staig mit der Wohnbebauung des 3. Bauabschnitts am Haselnußweg sowie der Wohnbebauung des Birken- bzw. Buchenwegs im Westen.

Am nordwestlichen Siedlungsrand des Baugebiets “Hinter den Tannen“ ist ein Einkaufsmarkt als Versorgungsstandort für den Gesamtort angesiedelt.
Im weiteren Anschlussbereich nach Süden befindet sich der Ortskern mit Grundschule, Kindergarten, Rathaus und Gemeindezentrum, in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich sowohl südwestlich, als auch südöstlich in Staig Freizeiteinrichtungen für Sport und Spiel, ca. 700 m entfernt. Südlich des Plangebiets, in ca. 400 m Entfernung ist die Ortsmitte von Staig mit Dorfplatz an der Hauptstraße gelegen. Die Weihung fließt ca. 400-500m weiter östlich.

5.4 Erschließungssituation

Das Plangebiet kann durch einen Anschluss an die Kreisstraße 7371 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Der Anschluss erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr. Das Erschließungskonzept des Planbereichs gründet auf der städtebaulichen Gesamtplanung.

5.5 Grundbesitzverhältnisse

Die Gemeinde Staig ist im Besitz der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

5.6 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es wird Grünlandwirtschaft und Ackerbau betrieben.

5.7 Altlasten

Im Altlastenkataster der Gemeinde Staig ist im Plangebiet über die historische Erhebung keine altlastenverdächtige Fläche vermerkt.

6. Städtebauliches Konzept, Erschließung

6.1 Gesamtkonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept basiert auf einem im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ausgewählten Entwicklungskonzept zur Wohnbauentwicklung in der Gemeinde. Das Gesamtkonzept stellt weiterhin die Grundlage auch für diesen Bebauungsplan und die Erschließung des vierten Bauabschnitts dar.

Das städtebauliche Gesamtkonzept wird dabei stark von der topografischen Situation geprägt. Die einzelnen Wohnbereiche werden durch Grünzonen in ablesbare Teilgebiete gegliedert. Die Grünzonen und die durch Grün und Retentionsmulden begleitete Erschließungsräume stellen aus dem Plangebiet heraus Verbindungen zur umgebenden Landschaft her.

Ein weiteres Ziel dieses Entwicklungskonzepts war es, die Infrastrukturanforderungen der kommenden Jahre und Jahrzehnte zu berücksichtigen. Somit wurde auch ein Einzelhandelsstandort vorgesehen, der im Rahmen des Baugebiets „Hinter den Tannen II“ realisiert wurde und die Nahversorgung für das Gebiet und eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in Staig darstellt.

Der vierte Realisierungsabschnitt ergänzt den östlichen Teilbereich nach Westen. Im Gesamtkonzept schließt nach Westen eine Grünfuge an, wiederum westlich hiervon schließt ein weiterer Entwicklungsbereich des Gesamtgebiets an. Abweichend von der ursprünglichen Planung soll das städtebauliche Gesamtkonzept dahingehend fortgeschrieben werden, dass die Erschließungsstraße “Weihungsstraße“ etwas nach Süden verlegt wird und so einen funktional besseren Anschluss des westlichen Teilbereichs gewährleistet. Mit der Planänderung ist ein weiterer Umsetzungsschritt nach Westen unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstückszuschnitte möglich.

Im Übergang zur westlichen Gebietserweiterung (zukünftige Bauabschnitte) wird der Grünbereich räumlich konzentriert und als grüne Mitte entwickelt. Durch teilweise Reduzierung der bisherigen Grünflächen, die als zu groß empfunden werden, können damit weitere Flächen zur baulichen Entwicklung erreicht werden.

6.2 Realisierung alternativer Wohnbautypologien

Unter dem Stichwort “Selbsbestimmtes Wohnen im Alter“ reagiert die Gemeinde auf Anfragen aus der Öffentlichkeit, dass der Wunsch besteht, auch noch im Alter selbstständig in eigenen, altersgerechten Wohnräumen in Staig leben zu können. Bei einem entsprechenden Angebot können sich Interessenten vorstellen, ihre eigenen, aufgrund der Lebensumstände zu groß gewordenen Häuser oder Wohnungen aufzugeben und an zentraler Stelle neu zu bauen beziehungsweise kleineres Wohneigentum zu erwerben.

Andererseits entspricht auch für junge Familien das freistehende Einfamilienhaus auf großer Grundstücksfläche nicht immer den Vorstellungen. Die Nachfrage nach “Starterhäusern“ auf kleiner Parzelle nimmt zu.

Aufgrund dieser sich ändernden Nachfragesituation soll im 4. Bauabschnitt auf Teilflächen die Realisierung alternativer Bautypologien wie zum Beispiel ein- und zweigeschossige Grenzbauten, Gartenhofhäuser beziehungsweise Winkelbungalows oder ähnliche Baukonzepte ermöglicht werden.

In städtebaulichen Vorstudien und anhand unterschiedlicher Baubeispiele wurden geeignete Flächen für solche Baukonzepte definiert. Diese befinden sich nördlich des Birken- und Buchenwegs; im städtebaulichen Konzept ist die Fläche bisher bereits als Sonderbaufläche vorgehalten. Nördlich hiervon, südlich der Weihungsstraße wurden ebenfalls Baukonzepte entwickelt. Durch die teilweise Reduzierung der bisherigen Grünflächen können weitere Flächenpotenziale abgegrenzt werden.

Zu dieser baulichen Entwicklung hat die Gemeinde bereits eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Das Interesse einer großen Teilnehmerzahl hat die Aktualität des Themas gezeigt. Die Bürgerinnen und Bürger haben in der Veranstaltung den grundsätzlichen Bedarf bestätigt.
Fragen zur barrierefreien Erschließung, der Verträglichkeit der baulichen Dichte in Bezug auf Verschattung und soziales Miteinander sowie in Bezug auf die Parkierungssituation wurden anhand unterschiedlicher Konzepte untersucht.

Der Bebauungsplan weist diese Flächen nun als Baufelder C, C_1, C_2 und C_3 aus;
Die Gemeinde hat für die Baufelder Interessierte um Bebauungskonzepte aufgefordert und wird in einem qualitativen Auswahlverfahren auch unter Beteiligung der Bürgerschaft die Realisierung alternativer Bauformen fördern.

Die städtebauliche Ordnung und bauliche Gestalt beabsichtigt die Gemeinde bei der späteren Umsetzung mit der Grundstücksveräußerung durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Bauherren zu sichern.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Innerhalb des Geltungsbereichs ist das Baufeld mit der Bezeichnung A (Nutzungsschablone) nicht festgesetzt. Die Bezeichnungen sollen aber weiterhin dem Prinzip der Bebauungsplanteile “Hinter den Tannen I – III“ folgen; die Nutzungsschablone A wird daher weiterhin aufgeführt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig. Um Störungen zu vermeiden werden die ausnahmsweisen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Sie sind zudem überwiegend flächenintensiv und lösen in der Regel Zielverkehre aus. Der Ausschluss erfolgt daher auch um Flächenkonkurrenz und Verdrängung durch Belastungen zu vermeiden.
So kann die städtebauliche Zielstellung der Schaffung eines, für die Bevölkerung attraktiven und mit möglichst wenigen Immissionsquellen belasteten Wohngebiets erreicht werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, durch Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß der Wand- und Gebäudehöhe bzw. durch die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und ist damit ausreichend für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestimmt.

Innerhalb des Plangebiets wird eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 GRZ festgesetzt. Mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate Grundstückausnutzung gewährleistet, welche dem Ziel eines für die Bevölkerung attraktiven Wohngebiets entspricht und sich an den Obergrenzen der BauNVO nach § 17 orientiert.

Die maximalen Wand- und Gebäudehöhen sind abhängig zur Dachform festgesetzt. Trotz der Vielfalt möglicher Dachformen kann eine nahezu einheitliche Höhenentwicklung erreicht werden, die auch eine adäquate Ausnutzung bezüglich der möglichen Geschosse zulässt.

Überschreitungen der zulässigen Wandhöhe können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind in Art und Umfang begrenzt: baulich und gestalterisch untergeordnete Gebäudeteile können bis zu 1,80m zugelassen werden. Damit können Querbauten abhängig ihres Größenverhältnisses zum Hauptbaukörper ermöglicht werden, ohne gegenüber der jeweiligen Nachbarbebauung zu dominant in die Höhe zu ragen.

In den Baufeldern C, C_1, C_2 und C_3 werden die Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse und zur Gebäudehöhe in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt. Die Gebäudehöhen im Plangebiet sind an die umliegenden Gebäudehöhen angepasst. Zudem

beachtet die Höhenentwicklung die bestehende Topografie. Für die gewünschten besonderen Wohnformen wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum ermöglicht.

7.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die Baufelder B werden für die Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen die Erdgeschossfußbodenhöhen in Bezug auf den Höhenverlauf des Straßenkörpers und die bestehende Topografie mit absoluten Höhen festgesetzt. Davon darf nach oben und unten jeweils 0,30 m abgewichen werden.

In den Baufeldern C ist die Erdgeschossfußbodenhöhe auf eine zu ermittelnde Höhe zu beziehen: maßgebend ist das Mittel der an den Grundstücksecken gemessenen Geländehöhen. Von dieser zu ermittelnden Bezugshöhe darf die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH nach oben und unten um jeweils 0,30 m abweichen.

Als Erdgeschossfußbodenhöhe EFH gilt die Fertigfußbodenhöhe, weil sie unabhängig des Fußbodenaufbaus den Bezug zwischen innen und außen herstellt.

Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude sich harmonisch dem zukünftigen Verlauf der Erschließungsräume zuordnen, in die Geländesituation eingefügt werden können und die Bauherren dennoch einen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten behalten.
Insbesondere für die Baufelder C mit ihren teilweise tiefen Grundstücksbreiten und Höhenunterschiede von bis zu 4 m werden durch die gewählte Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen ein Gestaltungsspielraum für die gewünschten besonderen Wohnformen bzw. alternativen Bautypologien offen gehalten.

7.4 Bauweise

Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in den Baufenstern B wird die Grundstruktur des Gebietes „Hinter den Tannen I“, „Hinter den Tannen II“ und “Hinter den Tannen III” nach Westen fortgesetzt.
Im Baufeld C wird keine Bauweise festgesetzt, um einen Gestaltungsspielraum für die Bebauung mit besonderen Wohnformen bzw. alternativen Bautypologien zu ermöglichen.
In den Baufeldern C_1 und C_2 wird die Zulässigkeit von Einzelhäusern geregelt, um am Gebietsrand an die Gebäudetypologie der umliegenden Bebauung anzuknüpfen.
Im Baufeld C_3 wird eine abweichende von der offenen Bauweise festgesetzt, um entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Bebauung mit Carports zu ermöglichen und damit eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für das geplante Seniorenwohnen bereit zu halten.

7.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Auf den Grundstücken wird eine hohe Flexibilität der Bebaubarkeit zugelassen. Städtebaulich ordnend wirken die Baugrenzen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen zusammen mit der Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten in den Baufeldern B auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte erfolgt vor dem Ziel, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen von Staig zu entwickeln.

7.7 Nebenanlagen

Kinderspielgeräte, Einfriedungen und sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um den Freiraumcharakter der Privatgärten zu wahren und eine zu starke bauliche Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird für Gebäude jedoch die maximale Kubatur von 20 cbm je Grundstück vorgeschrieben.

Um die privaten Freiraumstrukturen und privaten Vorzonen zum Öffentlichen Straßenraum zu sichern und nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zu belasten, wird zudem nur ein Nebengebäude je Baugrundstück zugelassen.

7.8 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind flächenintensive Nutzungen auf den Grundstücken. Insbesondere durch die Schaffung von Wohnraum entsteht ein Bedarf an notwendigen Stellplätzen. Damit diese erforderlichen Stellplätze städtebaulich verträglich im Baugebiet eingebunden sind, werden Vorgaben zur Zulässigkeit und räumlichen Steuerung gemacht.

Für Tiefgaragen ist festgesetzt, dass die Garagenabfahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen sind. Ausnahmen hiervon, nämlich Garagenabfahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sind zulässig, wenn Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen werden. Garagenabfahrten (Rampen) sind immer mit baulichen Anlagen verbunden, die in die Freiraumsituation des Grundstücks einwirken. Um diese Einwirkungen von Garagenabfahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindern, werden Eingrünungsmaßnahmen gefordert.

7.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und naturnahen Ableitung von Niederschlagswasser

Die Rückhalteflächen dienen der Rückhaltung und geordneten Ableitung mit Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf.

7.10 Verkehrsflächen

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete Erschließungssystem wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

7.11 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Kreuzungsbereich Weihungsstraße und neuer Planstraße A wird zur Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie der Standort einer Trafostation festgesetzt; diese ist zur gestalterischen Einbindung durch Bepflanzungen einzugrünen.

7.12 Öffentliche Grünfläche

Bei der mit Zweckbestimmung Retention festgesetzten Fläche steht der Kompensationsaspekt im Vordergrund. Die Fläche wird entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen gestaltet und gepflegt und dient dem offenen Regenwasserabfluss, dessen Retention und der Zuleitung zur Weihung.

Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün
Bei den mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzten Flächen steht der Kompensationsaspekt im Vordergrund. Die Flächen dienen entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen als Standorte für Straßenbäume.

Öffentliche Grünflächen - Park
Bei der mit Zweckbestimmung Park festgesetzten Flächen steht der Kompensationsaspekt und der Erholungsaspekt im Vordergrund. Die Flächen sind entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen als Parklandschaft zu entwickeln und dienen der Erholung der Anwohner.

Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
Die Fläche dient als Spielplatz für alle Altersklassen mit der Errichtung und Nutzung von Spielflächen und Spielgeräten.

7.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Regenwasserversickerung / Regenwassernutzung / Retentionsmulden (MF1)
Die Maßnahme dient dem offenen Regenwasserabfluss, dessen Retention und der Zuleitung zur Weihung. Durch die Maßnahme wird unbelastetes Oberflächenwasser im natürlichen Wasserkreislauf belassen. Die Grundwasserneubildung und Verdunstung wird gefördert. Überschüssiges Wasser wird gepuffert in die Weihung eingeleitet.

Umweltschonende, nicht störende Beleuchtung
Die Maßnahme vermeidet negative Auswirkungen der öffentlichen Beleuchtung auf Menschen und Tiere.

Dachmaterial
Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Pflanzung einer Hecke MF2
Die Maßnahme dient in erster Linie der Kompensation von Eingriffen auf das Landschaftsbild und das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Naturnahe Hecken sind Lebensraum und dienen als Nahrungsquelle für zahlreiche Tierarten.

Pflanzung von Winterlinden MF3
Die Maßnahme dient in erster Linie der Kompensation von Eingriffen auf das Landschaftsbild und die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere. Heimische Bäume sind Lebensraum und dienen als Nahrungsquelle für zahlreiche Tierarten. Sie regenerieren verunreinigte Luft und wirken ortsbildprägend.

Brachestreifen MF4
Die Maßnahme kompensiert den Lebensraumverlust für ein Brutpaar der Feldlerche im Plangebiet.

Abbruch Wehranlagen MF5
Durch die Maßnahme wird die ökologische Durchgängigkeit der Weihung verbessert.

7.14 Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Nordöstlich des Bebauungsplangebiets liegt ein Außeneinzugsgebiet, welches zum Bebauungsplangebiet hin geneigt ist. Das Bebauungsplangebiet ist vor Oberflächenwasserabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet zu schützen. Die Herstellung einer Mulde entlang der nordöstlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan bzw. der nordöstlichen Grundstücksbereiche ist festgesetzt.

7.15 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Planung des Baugebietes „Hinter den Tannen IV“ verfolgt die gestalterische Integration des Baugebietes in die Landschaft. Dementsprechende Pflanzgebote zur Eingrünung der Grundstücke und Abstand der Baufelder zum Siedlungsrand unterstützen dieses Ziel.
Die Einhaltung der Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg ist durch die Grundstückseigentümer zu berücksichtigen, jedoch haben Festsetzungen eines Bebauungsplanes ggf. Vorrang.

Die Einzelpflanzgebote - Anpflanzen von Straßenbäumen – sowie – Anpflanzen von Parkbäumen - im öffentlichen Raum gliedern zum einen den Erschließungsraum und markieren zum anderen die vereinzelten öffentlichen Stellplätze entlang der Straßen.

Die beabsichtigte Gebietsrandeingrünung zum angrenzenden Landschaftsraum sowie die innere Gebietsgliederung werden durch die Maßgabe einer Bepflanzung mit Hecken (PfG 2) sichergestellt.

Die innere Ein- und Durchgrünung wird mit PfG 3 sichergestellt, darin ist die Pflanzung eines Hausbaums pro Grundstück festgelegt.

Alle Pflanzgebote bilden darüber hinaus die grünordnerische Gliederung, minimieren die Eingriffe in Natur und Landschaft und dienen der Teilkompensation.

7.16 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung und Realisierung der Öffentlichen Verkehrsflächen.

7.17 Leitungsrecht

Die getroffene Festsetzung dient der Sicherstellung der Niederschlagsentsorgung. Durch sie kann der Erschließungsaufwand für die künftigen Bewohner reduziert werden und kostengünstiges Bauen gefördert werden.
Zudem wird durch das Leitungsrecht die Versorgung des Plangebiets mit Gas sicher gestellt.

8. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

8.1 Äußere Gestaltung

Dachgestaltung
In Baufeld B sind neben Satteldächern auch Pultdächer und Flachdächer zulässig und damit werden auch moderne Wohnformen ermöglicht, in denen das traditionelle Satteldach nicht mehr gewünscht ist. Die getroffene Abhängigkeit von möglicher Wandhöhe und zulässiger Dachneigung gewährleistet, dass die Gesamtgebäudehöhe (First) verträglich begrenzt ist um nachbarschaftliche Belange wie Verschattung und sonstige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

In Baufeldern C, C_1, C_2 und C_3 ist in Bezug auf die Dachgestaltung eine große Vielfalt möglich, um den in diesem Bereich gewünschten besonderen Wohnformen bzw. alternativen Bautypologien wie zum Beispiel ein- und zweigeschossige Grenzbauten, Gartenhofhäuser beziehungsweise Winkelbungalows oder ähnliche Baukonzepte einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.
In den Baufeldern C und C_3 ist neben den Dachformen der Baufelder B, die Dachneigung beim Satteldach in Abhängigkeit der Wandhöhe, eine Regelung bei Ausnutzung der zulässigen Vollgeschosse getroffen. Um zu hohe Gesamtgebäudehöhen durch geneigte Dächer zu vermeiden, ist bei Realisierung von drei Geschossen als drei Vollgeschosse oder zwei Vollgeschosse zzgl. eines Nicht-Vollgeschosses (Staffeldachgeschoss) ausschließlich das Flachdach zulässig.
Die Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse und zur Gebäudehöhe werden in Abhängigkeit der Dachform in den Baufeldern C_1 und C_2 zum Gebietsrand gestaffelt festgesetzt, um insbesondere bei Walmdächern eine zu hohe Bebauung gegenüber der bestehenden Nachbarbebauung zu vermeiden.
In C_1 und C_2 ist als Dachform nur das Flachdach oder das Walmdach zulässig.
Bei C_1 ist bei einer dreigeschossigen Bebauung oder bei einer zweigeschossigen Bebauung mit Staffeldachgeschoss nur das Flachdach zulässig, um zu hohe Gesamtgebäudehöhen durch geneigte Dächer zu vermeiden. Alternativ ist als Dachform das Walmdach bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 9,0 m und einer Dachneigung ab 20° zulässig.
In C_2 ist bei einer zwingenden eingeschossigen Bebauung als Dachform das Walmdach oder das Flachdach zulässig, da dieser Bereich am Gebietsrand liegt.
Die Gebäudehöhen im Plangebiet sind an die umliegenden Gebäudehöhen angepasst. Zudem beachtet die Höhenentwicklung die bestehende Topografie. Dennoch wird

insbesondere in den Baufeldern C und C_3 ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die gewünschten besonderen Wohnformen ermöglicht.
In C_3 gelten bis auf die Bauweise die selben Festsetzungen wie unter C.

Dacheindeckung
In Fortsetzung zum bestehenden Wohngebiet „Hinter den Tannen I“, „Hinter den Tannen II“ und „Hinter den Tannen III“ in dem bereits zusätzlich zu rot-braunen auch rote, graue und schwarze Ziegel bzw. Betondachsteine für Satteldächer zugelassen sind, werden diese Festsetzungen auch für den Bebauungsplan „Hinter den Tannen IV“ beibehalten. Die Festsetzung gilt auch für Walmdächer.
Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauvorhaben des Plangebiets in die Eigenart des Ortes werden spiegelnde, glänzende und lichtreflektierende Materialien für die Dachflächengestaltung ausgeschlossen. Im Falle der Anwendung von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen zugelassen.

Dacheinschnitte, Dachaufbauten
Um ein einheitliches gestalterisches Bild für das Baugebiet zu erzeugen werden Maßgaben zur Unzulässigkeit von Dacheinschnitten und Regelungen für Größe und Position von Dachgauben getroffen.
Dacheinschnitte stören die einsehbare Dachlandschaft. Ersatzweise können im Dachgeschoß z. B. über die Giebelseiten oder im Sinne von offenen Gauben Freisitze angeboten werden. Die Festsetzungen folgen einem für alle Bauabschnitte einheitlichen Gestaltungskanon.

8.2 Gestaltung von Nebenanlagen

Um den Öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Festsetzungen zur Platzierung und Gestalt dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken getroffen.

Eingrünung der Umspannstation
Die Festsetzung dient zur Eingrünung aus stadtgestalterischen Aspekten.

8.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung einer gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen in das vornehmlich durch die Wohnnutzung geprägte Baugebiet. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, in ihrer Größe beschränkt und bei Zustandekommen mehrerer Werbeanlagen an Gebäuden die Maßgabe eines einheitlichen Gestaltungskonzepts verfolgt.
Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

8.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen
Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

Einfriedungen
Die Festsetzung des Einfriedungsabstandes zur Verkehrsfläche soll einerseits der Schneeablage dienen, andererseits soll eine höhere visuelle Transparenz innerhalb des Baugebietes gewährleistet werden.
Durch die Festsetzung der Einfriedungsart soll ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem Öffentlichen Raum vermieden werden.

Soweit ein ausreichender Straßenquerschnitt vorhanden ist, wird auf das Zurücksetzen der Einfriedung verzichtet.

---- Bereich ohne Abstand der Einfriedung zur Straße

<u>Stützmauern und Böschungen</u>
Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dient der Sicherung von visuell besser einbindbaren Gestaltelementen im Rahmen der Ausführung von Stützmauern. Die in der Höhe begrenzten Stützmauern binden sich städtebaulich in das Quartier ein und dominieren dieses nicht. Die Festetzung berücksichtigt auch nachbarschützende Belange.

<u>Aufschüttungen</u>
Die Reglementierung für Aufschüttungen ermöglicht einen harmonischen, fließenden Übergang der baulichen Anlagen in den Gartenbereich. Es soll insgesamt ein einheitliches zusammenhängendes Straßenbild sowie ein harmonischer Übergang des Baugebietes zur offenen Landschaft sowie zu seinen Angrenzern erreicht werden.

8.5 Freileitungen

Beim Verbot von Freileitungen ist die starke Außenwirkung des Plangebietes als Hintergrund dieser Festsetzung zu sehen. Die Gemeinde möchte daher, dass die Versorgung durch Erdkabel sichergestellt wird.

8.6 Stellplatzverpflichtung

Eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit ist gerechtfertigt, da im Planungsgebiet in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und diese den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerschaft erlangen sollen.
Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da im ländlichen Raum mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.
Die Stellplatzverpflichtung für Seniorenwohnungen wird auf 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Entsprechend der kleineren Wohneinheiten mit i. d. R. zwei Personen ist die Stellplatzverpflichtung nach LBO ausreichend. Im Rahmen der Baugenehmigung soll die entsprechende Nutzung “Seniorenwohnen” abgesichert werden.

8.7 Ordnungswidrigkeiten

Zur Sicherung der Planungsziele sind Ordnungswidrigkeiten in Bezug auf die getroffenen Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt.

9. Flächenbilanz

Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet/Geltungsbereich	39.410	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen, Straßenverkehrsgrün	6.620	17 %
Öffentliche Grünflächen	2.120	5 %
Baugebietsfläche Allgemeines Wohngebiet	30.670	78 %

10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Planteils zum Bebauungsplan erläutert.

aufgestellt:
Stuttgart, den 20.06.2018
Wick+Partner