Gemeinde Staig

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„HINTER DEN GÄRTEN I“

10.05.2016

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
3 Anhang zum Bebauungsplan
4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
5 Geltungsbereich
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise
D Verfahrensvermerke
E Anhang

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit Umweltbericht (Umweltbericht zum Bebauungsplan Hinter den Gärten I, 21.01.2016, Gemeinde Staig, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, StadtLandFluss mit Faunistischer Vorprüfung zum Artenschutz, Stauss & Turni 23.11.2015)
- Bericht Nr. 15216, Neubau eines Bauhofes, Staig-Altheim, Uhlandstraße, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, Geo- und Umwelttechnik, Ulm, den 27.08.2015
- Lärmschutz Hinter den Gärten I, Bauhof und Feuerwehr Staig, Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Standort des Bauhofs im Baugebiet Hinter den Gärten in Staig, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, im März 2016

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A1.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben. Hiervon ausgenommen ist die maximale **Höhe von Nebenanlagen (NH max)**.

Bei Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe **(GH max.)** zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Bei geneigten Dächern wird die maximale Gebäudehöhe **(GH max.)** zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann auf max. 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Oberlichtern) um max. 3,5 m überschritten werden.

Die maximale Höhe von Nebenanlagen **(NH max.)** beträgt 10,50 m. Die NH max. wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt der Nebenanlage gemessen.

A2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A3.1 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A3.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

A4 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und andere bauliche Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung **„Bauhof“** vereinbar sind.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / modifiziertes Mischsystem

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Unverschmutztes Dachflächenwasser und Oberflächenwasser der PKW-Stellplätze sowie der Hofflächen die nicht als Anlieferzonen, Umschlagflächen, Laderampen dienen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Oberflächenwasser aus Hofflächen, Anlieferzonen, Umschlagflächen, Laderampen und Verkehrsflächen sowie häusliches Schmutzwasser sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Eine Retention von Niederschlagswasser der Dachflächen muss durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen) gewährleistet werden.

A5.2 Oberflächenbelag privater Stellplätze

Offene PKW-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu erstellen.

A5.3 Dachbegrünung

Mindestens 5/6 der auf einem Grundstück insgesamt vorhandenen Dachfläche mit einer Dachneigung von 0° bis 12° sind extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A5.4 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs). Die Leuchten müssen ein geschlossenes Gehäuse aufweisen und dürfen nicht über den Horizont abstrahlen.

A5.5 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig.

A6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A6.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Eingrünung Hecke

Innerhalb der mit pz 1 gekennzeichneten Fläche ist eine frei wachsende, naturnahe Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 1 im Anhang anzulegen.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Landschaftsrasenansaat (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Auf 680 m^2 nicht bebauten und befestigten Flächen ist eine Einsaat mit einer standortgerechten, bunt blühenden Landschaftsrasenmischung vorzunehmen.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Einzelbäume (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Im Plangebiet sind insgesamt 18 Laubbäume der Pflanzliste 2 im Anhang zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Dies gilt nicht für:

- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.

Dachdeckung

Vgl. Ziffer A5.3 „Dachbegrünung“.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese zu keiner Überhöhung der Oberkante Attika führen.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form eines blickoffenen Zauns bis zu einer Höhe von max. 2,30 m zulässig.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§ 20 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetztes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

Angrenzende Flächen dürfen durch die Baumaßnahme nicht tangiert werden und sind entsprechend zu schützen. Flächen für die Baustelleneinrichtungen werden auf Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes beschränkt, die ohnehin überbaut werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen möglichst zu vermeiden. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.

Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben und in geordneten Mieten zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen, sofern die Flächen dazu ausreichen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Wird im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

C4 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB; § 74 Abs. 7 LBO	06.10.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	16.10.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	21.12.2015 – 21.01.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	10.12.2015 – 21.01.2016
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	16.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	11.03.2016
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	21.03.2016 – 22.04.2016
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	14.03.2016 – 22.04.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	……
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	……

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Martin Jung, den ……

Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	……
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	……

E ANHANG

Pflanzliste

Pflanzliste 1: Pflanzzwang 1– Hecke

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gew. Hasel
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Pflanzliste 2: Pflanzzwang 3 – Einzelbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Alternativ Obstbaum (Hochstamm)	
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide