SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN „INNENBEREICH II BUCHER STRAßE WEST“

GEMEINDE STAIG, GEMARKUNG STEINBERG

ALB-DONAU-KREIS

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)“.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)
Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

1.1.1.1 Zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Wohngebäude
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:
Folgende in § 5 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse ,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen,

Folgende in § 5 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO u. § 2Abs.4 -8 LBO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

bei Satteldächern (SD):	Traufhöhe (TH max.)	6,30 m
	Firsthöhe (FH max.)	9,50 m
versetzten Pultdächern (vPD):	Traufhöhe (TH max.)	6,30 m
	Firsthöhe (FH max.)	9,50 m

Höhe der Gebäude
Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe EFH bis zur Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.
Die Firsthöhe beim Satteldach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.
Die Firsthöhe beim versetzten am Hochpunkt gegeneinander gebauten Pultdach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Abweichende Bauweise:
Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.
- zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser -

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gelten nur für

die Hauptbaukörper der Gebäude. Das Überschreiten dieser Baugrenze wird allgemein zugelassen:

- für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten;
- bei Vorbauten wie Wänden, Erkern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten, wenn die Baugrenze nicht breiter als 5 m und nicht mehr als 1,5 m überschritten wird;

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten.
Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m). Überdachte Stellplätze und offene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.
Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude/Baugrundstück (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt max. 2,0 Wohneinheiten pro Gebäude.

1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist im Mischsystem abzuleiten. Rückhaltezisternen sind zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Freistehende Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind in einer Größe von maximal 25 m³ umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

1.9 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.10.1 Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“

Die gekennzeichnete Fläche ist als Wiesenfläche zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB),

Maßnahme 1: Artenschutz
Vor Beginn der Arbeiten muss sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Nester gefunden werden, muss der Beginn der Arbeiten bis zum Abschluss des Brutgeschäfts zurückgestellt werden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: Straßenbeleuchtung
Bei der Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED-Lampen mit einer Abstrahlung nach unten zu verwenden.

Maßnahme 3: Erhalt und Ersatz von Gehölzen
Alle innerhalb des Geltungsbereiches wegfallenden Obstgehölze müssen an anderer Stelle ersetzt werden. Das Pflanzgebot 2 Bäume auf den Baugrundstücken kann dabei in Anrechnung gebracht werden. Es sind dabei ortstypischer Hochstamm-Obstbäume zu verwenden. Gehölze und Gebüsche auf oder in der Nähe der Grenze der Geltungsbereiche müssen erhalten oder an anderer Stelle ersetzt werden. Das Pflanzgebot 1 Wildhecken kann dabei in Anrechnung gebracht werden.

Maßnahme 4: Nisthilfen für Vögel
Im Plangebiet sind verschiedene Nisthilfen für Vögel vorhanden, die an Bäumen angebracht sind. Diese Nisthilfen müssen erhalten oder innerhalb des Plangebietes an den Bäumen des Pflanzgebotes 2 oder in der unmittelbaren Umgebung erhalten werden. Zusätzlich muss eine Kleinmeisenhöhle als Ersatz für eine wegfallende natürliche Höhle in einem Obstbaum installiert werden.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Bäume auf den Baugrundstücken:
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.13 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

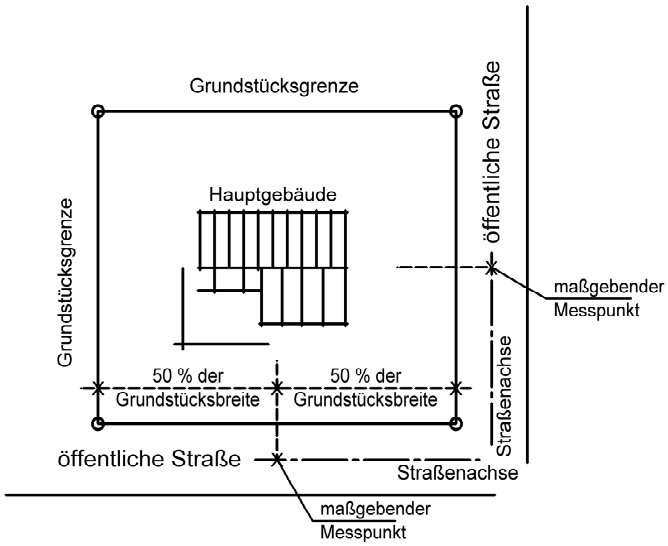
Pflanzbindung 1: Wildgehölzhecken
Die gekennzeichneten Wildgehölzhecken sind zu schützen und über geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten

Pflanzbindung 2: Laubbaum
Der gekennzeichnete Laubbaum ist zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust ist er durch einen großkronigen Laubbaum zu ersetzen.

1.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.16 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.



1.17 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (§ 9 (1a) BauGB)
Den zu erwartenden Eingriffen, die einen Ausgleich erfordern, werden 59.130 Ökopunkte aus der Sammelausgleichsmaßnahme Ökokonto der Gemeinde Staig zugeordnet.
Das Maßnahmenblatt und die entsprechende Gesamtbilanz werden nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis zugesandt.

2. Hinweise

2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

2.2 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.4 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Umweltschutz**,** umgehend zu benachrichtigen.

2.5 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn an zuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

2.6 Brandschutzvorschriften

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m^3 pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Abstände der Löschwasserhydranten sollten 100 m nicht überschreiten. Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.

3. Empfehlungen

3.1 Zisternen

Zur Retention des auf den privaten Grundstücken anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers und zur hydraulischen Entlastung des weiterführenden Kanalnetzes wird empfohlen, pro Grundstück eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von ca. 6 m³ (entspricht bei einer angenommenen abflusswirksamen Fläche von ca. 200 m² pro Grundstück ca. 3 m³ Volumen pro 100 m²) zu errichten. Davon sollen 2/3 (ca. 4 m³) bewirtschaftbar sein, 1/3 (ca. 2 m³) kann der Grundstückseigentümer eigenverantwortlich nutzen.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „INNENBEREICH II BUCHER STRAßE WEST“

GEMEINDE STAIG, GEMARKUNG STEINBERG

ALB-DONAU-KREIS

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).
Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)“.

In Ergänzung der Planzeichnung wird für die Teilgebiete WA und MI folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

- Satteldach:	DN 25° - 40°
- versetztes Pultdach	DN 10° - 25°

Garagen und Nebengebäude und untergeordnete Bauteile
Werden Garagen und Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut, so ist für sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu wählen, zulässig sind auch Flachdächer.

Für freistehende Garagen oder Nebengebäude sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und –neigungen zulässig.

Garagen mit Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substrataufbau auszubilden.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und –neigungen zulässig.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)
Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in vorwiegend roten bis rotbraunen Tönen zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

3. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)
Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende oder nicht grelle Farbtöne zulässig.

4. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Für bauliche Anlagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind Geländeveränderungen im gegenseitigen Einvernehmen der betroffenen Grundstückseigentümer herzustellen.
Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.
Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

5. Zufahrten und Stellplatzbereiche für PkW`s (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche für Pkw`s sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

6. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur als Holzlattenzäune, Hecken, bepflanzte oder eingepflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Die Gesamthöhe darf 1,00 m nicht übersteigen. Grundstückseinfriedigungen müssen von öffentlichen Straßen einen Abstand von mindestens 0,75 m einhalten. Die freigehaltene Fläche dient im Winter der Schneeablage.

7. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage (herkömmliche Antennen einschließlich Parabolspiegel) zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagen herzustellen sind.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Fassadengestaltung
4. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
5. Stellplatzherstellung
6. Einfriedigungen
7. Außenantennen
8. Niederspannungsfreileitungen
9. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den

Staig, den

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Martin Jung
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. BEBAUUNGSPLAN „INNENBEREICH II BUCHER STRAßE WEST“

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „INNENBEREICH II BUCHER STRAßE WEST“

GEMEINDE STAIG, GEMARKUNG STEINBERG

ALB-DONAU-KREIS

Aufstellungsbeschluss	11.12.2012
Billigungsbeschluss	26.02.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	01.03.2014
- Einsichtnahme und Erörterung	11.03.2013 – 11.04.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11.03.2013 – 11.04.2013
Auslegungsbeschluss	15.07.2014
- Öffentliche Bekanntmachung	25.07.2014
- Öffentliche Auslegung	04.08.2014 – 04.09.2014
Satzungsbeschluss	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	07.10.2014

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Staig, den _____

_____
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung _____

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Staig, den _____

Bürgermeister