

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „INNENBEREICH II BUCHER STRAßE WEST“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „INNENBEREICH II BUCHER STRAßE WEST“

GEMEINDE STAIG, GEMARKUNG STEINBERG

ALB-DONAU-KREIS

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Bedarfsermittlung
 - 2.2 Alternativen
3. Überörtliche Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 3.2 Regionalplan
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
 - 5.3 Landwirtschaftliche Betriebe
6. Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung
 - 6.2 Umweltbericht
 - 6.3 Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten
 - 6.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
7. Städtebauliche Konzeption
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Bau- und Nutzungsstruktur
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 8.1 Wasserver- und -entsorgung und Stromversorgung
 - 8.2 Müllentsorgung
 - 8.3 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 8.4 Bodenordnung
 - 8.5 Baugrunduntersuchung
9. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze
 - 9.3 Grünordnerische Festsetzungen
10. Örtliche Bauvorschriften
 - 10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 10.2 Gestaltung der Freiflächen / Erdaushub
11. Flächenbilanz

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Staig mit den sechs Teilorten (Altheim, Essendorf, Harthausen, Staig, Steinberg und Weinstetten) liegt im Alb-Donau-Kreis.

Die Fläche der Gemeinde Staig mit den sechs Teilorten umfasst 17,74 km².

Die Einwohnerzahl von Staig beträgt 3.141 Einwohner (Stand 03/2012).

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer ergänzenden Wohnbebauung im Ortsteil Steinberg geschaffen werden.

Im Jahr 2009 wurde für den Ortsteil Steinberg ein ganzheitliches Strukturkonzept erarbeitet, welches auch Grundlage für die Aufnahme in das Entwicklungsprogramm ländlicher Raum war. Im Zentrum der Untersuchung stand damals die umfassende Erhebung von Baulücken und innerörtlichen Entwicklungspotentialen (Flächenressourcenmanagement). Ebenfalls untersucht wurde in welchen Bereichen Steinbergs eine sinnvolle Arrondierung des Ortskernes stattfinden kann.

Die Ausweisung der Fläche im Bereich „Bucher Straße West“ ist erforderlich, um den Handlungsspielraum der Gemeinde zu erhöhen und auf kurzfristige Nachfragen reagieren zu können.

Ziel der Planung ist es, ausreichend attraktiven Wohnraum in angemessenem, bedarfsorientiertem Maße in Steinberg anbieten zu können.

Auf Grund der Lage des Plangebiets, im Süden sowie teilweise im Norden bereits bebaut, eignet sich dieses Gebiet idealerweise um den derzeitigen Bedarf an neuen Bauflächen zu decken. Durch die Anordnung der Erschließungsstraßen kann eine bedarfsgerechte Entwicklung auch in Bauabschnitten erfolgen. Eine dem Ort angepasste ausgewogene Siedlungsentwicklung wird angestrebt.

Bei fünf neuen Bauplätzen wird mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 17 Personen ausgegangen.

Der Bebauungsplan ist das Ergebnis eines langen Prozesses mit allen Grundstückseigentümern im Bereich der Bucher Straße. In Form von Einzelgesprächen wurden die Wünsche und Bedürfnisse der Anwohner abgefragt und gezielt in den Bebauungsplan eingearbeitet. Im Bereich der Flst. Nr. 70,71 und 58 findet eine Grundstücksordnung statt. Dadurch lassen sich die beiden Gebäude Schönblick 10/1 und Bucher Straße 13 direkt erschließen und nicht wie zurzeit noch aus der zweiten Reihe.

2.1 Bedarfsermittlung

Das im Rahmen der ELR Antragstellung jedes Jahr fortzuschreibende Flächenressourcenmanagement weist im Fortführungsantrag vom 31.10.2012 in Steinberg sechs Bauplätze in Neubaugebieten und zwei Bauplätze im Innebereich aus. Nach Überprüfung der Verfügbarkeit dieser Bauflächen in Gesprächen mit den Eigentümern ergibt sich, dass von den insgesamt acht Bauplätzen momentan nur drei frei zur Bebauung sind. Die anderen werden entweder zur „Verenkelung“ aufgehoben oder als räumlicher Abstand zum Nachbar verwendet. Am 28.01.2013 fand im Landratsamt Alb-Donau-Kreis eine Scopingtermin statt. Dort wurde ausführlich der erste Vorabzug des Bebauungsplanes vorgestellt. Dieser beinhaltete noch das Flst. Nr. 72 und 74/2 mit insgesamt 12 Bauplätzen. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches aufgrund natur- und artenschutzrechtlicher Bedenken bezüglich der Flst. 72 und 74/2 (direktes angrenzen der Flächen an das Landschaftsschutzgebiet „Staig“ und das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop „Baumhecken westlich Steinberg“) verringert sich die Zahl der Bauplätze auf insgesamt fünf. Aufgrund des Emissionsradius des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes

Bucher Straße 17 sind die beiden östlichen Grundstücke bis zur Aufgabe des Betriebes nicht bebaubar. Diese beiden Grundstücke werden an den Landwirt verkauft. Aus diesem Grund stehen nach der Umsetzung des Bebauungsplanes, effektiv drei neue Bauplätze

zur Verfügung. Für einen Bauplatz liegt bei der Gemeinde Staig bereits jetzt eine konkrete Anfrage vor.

2.2 Alternativen

Alternativen für die geringfügige Arrondierung innerörtlicher Bereiche gibt es. Diese werden ebenfalls im ganzheitlichen Strukturkonzept aufgezeigt. Es handelt sich um den Bereich Bucher Straße 14 Flst. Nr. 10, für den parallel der Bebauungsplan „Innenbereich I Bucher Straße Ost“ aufgestellt wird. Hier wird eine alte aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle baureif gemacht für Dritte. Damit entspricht die Erstellung des Bebauungsplanes im höchsten Maße den Zielen des Entwicklungsprogramms ländlicher Raum. Die Entwicklung der beiden Bebauungspläne muss im Zusammenhang mit der ELR Antragstellung auf Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme der Bucher Straße im Oktober 2012 gesehen werden. Die Bucher Straße soll dabei eine Aufwertung erfahren. Die Baumaßnahmen sind für das Jahr 2014 vorgesehen. In diesem Zuge sollen auch die Erschließungsstraßen für die beiden Innenbereiche geschaffen werden. Andere Flächen zur innerörtlichen Nachverdichtung sind in Steinberg nicht vorhanden.

3. Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 ordnet die Gemeinde Staig dem „Verdichtungsraum Ulm / Neu-Ulm“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.2.):

- Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.
- In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.
- Die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

3.2 Regionalplan

Auf Karte 3 „Landschaft und Erholung“ ist im Regionalplan „Donau-Iller“ vom Oktober 1987 der Geltungsbereich als Siedlungsfläche ausgewiesen. Weitere Darstellungen sind nicht enthalten. Aus Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ ist ersichtlich, dass über das Plangebiet eine Richtfunkstrecke verläuft. Da sich die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bebauungsplan am Bestand orientiert, ist nicht mit einem Konflikt zu rechnen.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Durch die Herausnahme der Flst. 72 und 74/2 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der überwiegende Teil der Fläche innerhalb der im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm ausgewiesenen gemischten Baufläche. Aus diesem Grund kann von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gesprochen werden. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Dies

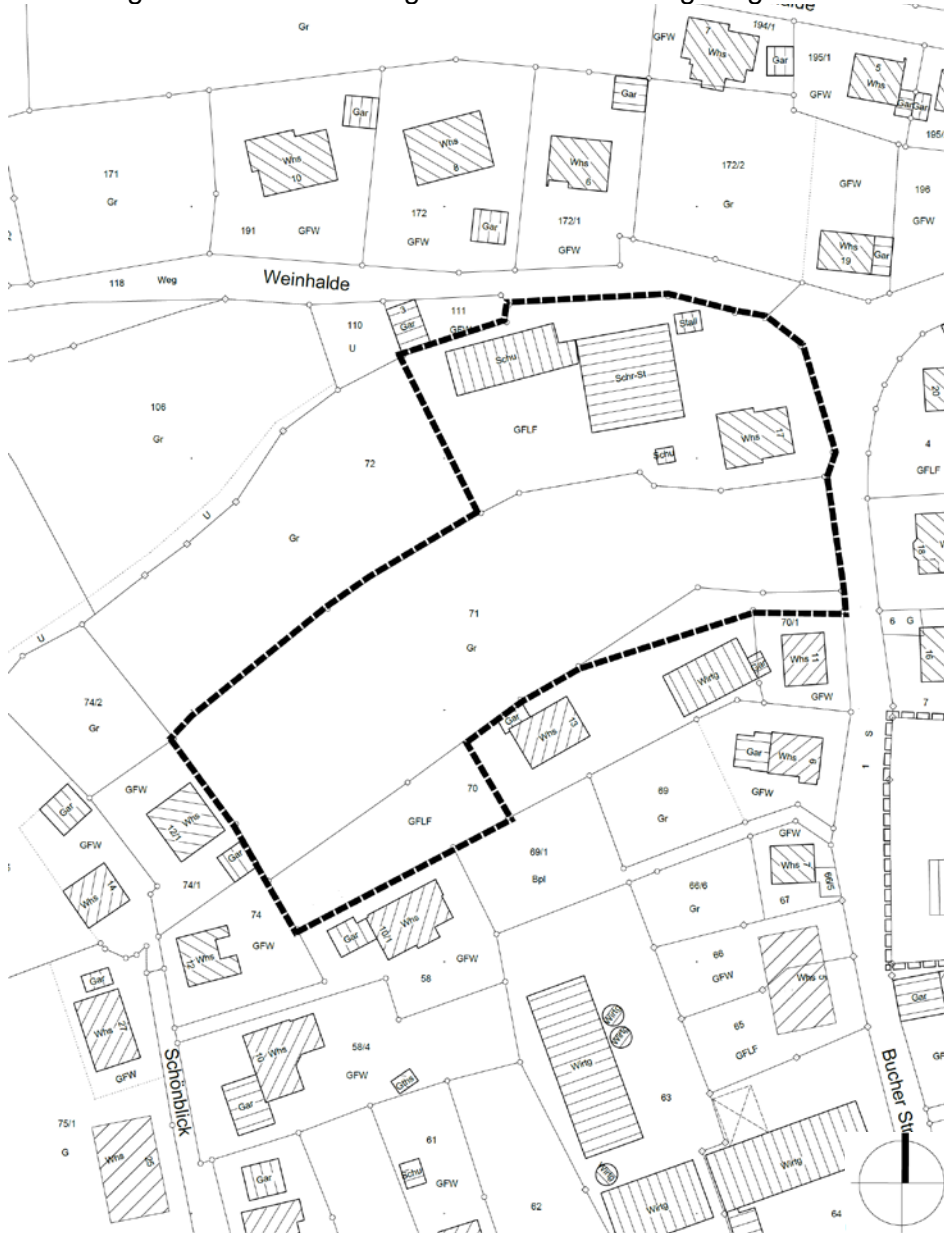
wurde im Rahmen des Scopingtermines mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis und dem Nachbarschaftsverband Ulm festgelegt. Der Bereich des Flst. Nr. 71 ist im integrierten Landschaftsplan als Obstwiese ausgewiesen. Eine Behandlung und Abwägung dieses Belanges erfolgt im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert. Teile des Flst. Nr. 72 und das Flst. Nr. 74/2 liegen nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich befindet sich auf Gemarkung Steinberg. Im Osten grenzt er an die Bucher Straße und im Norden an die Weinhalde. Westlich und südlich grenzt der Geltungsbereich, da es sich um eine Innenbereichsentwicklung handelt, an bestehende Bebauung an. Nördlich in ca. 30 Meter Entfernung, liegt die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Staig“. Er umfasst die Flurstücke 70, 71 und 72. Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von 0,78 ha.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle Bucher Straße 17. Der Betrieb findet im Nebenerwerb statt. Weitere Ausführungen siehe 5.3. Das Gelände im Bereich des Anschlusses der Erschließungsstraße an die Bucher Straße liegt auf einer absoluten Höhe von 525,00 m. ü. N.N.. Das Gelände fällt von Osten nach Westen um ca. 3,0 m und von Süden nach Norden um ca. 2,0 m.

5.3 Landwirtschaftliche Betriebe

Innerhalb des Geltungsbereiches und südlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Um resultierende Einwirkungen daraus, insbesondere Geruchsimmissionen, im Vorfeld auf das Baugebiet abzuklären, wurde vom Kreislandwirtschaftsamt Alb-Donau-Kreis eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen. Aus der Email dieser Beurteilung vom 14.12.2012 und dem Scopingtermin am 28.01.2013 wird zitiert:

„Zur Beurteilung wurde das PC-Programm GERDA III, welches den Behörden vom Umweltministerium (UM) zur Verfügung gestellt wurde, verwendet. Die Geruchsstundenhäufigkeit wurde dabei auf der Basis von AUSTAL2000G berechnet. Nach den Vorgaben des UM ist in Wohngebieten eine Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % und in Dorfgebieten von 15 % zulässig.

Als Ergebnis ergibt sich, dass das beplante Gebiet teilweise über 10% belastet wird. Insofern bestehen gegen die Ausweisung des Plangebietes unter Einbeziehung der Hofstelle Berther als Dorfgebiet keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.“

Zu der südlich liegenden Hofstelle Bergstraße 4 wurde vom Landwirtschaftsamt Alb-Donau-Kreis beim Scopingtermin am 28.01.2013 folgende Aussage getätigt:

„Dieser Betrieb hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplangebiete, da um den Betrieb herum, in kleinerer Entfernung, bereits Häuser stehen in denen ein gesundes Wohnen möglich ist.“

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung

Es wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Eingriff nicht ausgeglichen werden kann. Innerhalb des Plangebiets kann der Eingriff zu 35 % ausgeglichen werden. Das bestehende Defizit von 59.130 Punkten wird vom Ökokonto der Gemeinde Staig abgebucht werden. Auf dem Ökokonto der Gemeinde Staig befinden sich derzeit 174.033 Ökopunkte (Stand 02.07.2014). Die Berechnung erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung. Das Maßnahmenblatt und die entsprechende Gesamtbilanz werden nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis zugesandt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde im Gemeinderat eingehend erörtert. Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht.

6.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wird erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1) beigelegt.

6.3 Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Plangebiet wurde vom Büro Dr. Deutsche aus Köngen durchgeführt. Aus der Zusammenfassung des Untersuchungsberichtes Hinweise zum Vorkommen geschützter Arten vom Juli 2013 wird folgendes zitiert:

„Im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Stellungnahme für die Umsetzung der Bebauungspläne „Innenbereich I Bucher Straße Ost“ und „Innenbereich II Bucher Straße West“ (Gemeinde Staig, OT Steinberg, Alb-Donau-Kreis) wurde eine Übersichtsbegehung zur Ermittlung von Habitatpotentialen streng oder gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten durchgeführt. Der Untersuchungsumfang war vom Auftraggeber vorgegeben.

Zu prüfen war, ob weitere Untersuchungen notwendig und artenschutzrechtliche Verbotserletzungen nach § 44 Abs. 1 (1) bis (4) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind und welche Maßnahmen ggf. zu deren Vermeidung getroffen werden können.

Habitatpotentiale bzw. Vorkommen wurden dabei für die Gruppen der Fledermäuse, Vögel und Reptilien ermittelt. Bei den betrachteten Arten sind nach fachlicher Einschätzung bislang noch keine unüberwindbaren Hindernisse zur planerischen Bewältigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG erkennbar, sofern die Eingriffsregelung den empfohlenen Maßnahmen folgt und Zusatzerhebungen zur abschließenden Klärung der realen Betroffenheit zu möglichen Vorkommen der genannten Tiergruppen durchgeführt werden.

Bisher empfohlene Maßnahmen umfassen die Ausbringung künstlicher Nisthilfen bzw. Quartiere für Vögel und Fledermäuse vor einem eventuellen Abriss von Gebäuden oder einer Fällung von Bäumen sowie bauzeitliche Begrenzungen hinsichtlich der Baufeldräumung (Gehölze und Gebäude) zum Schutz von Nestern oder Individuen.

6.4 Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung

Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde für die Artengruppe der Vögel, Fledermäuse und Reptilien eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Scheck Landschaftsplanung vom 23.06.2014 durchgeführt.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Büro Landschaftsplanung Scheck aus Dusslingen wurden diese Arten untersucht. Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass für die oben genannten Arten durch die Bebauung keine Beeinträchtigungen entstehen. Durch die Festsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Schriftlichen Teil des Bebauungsplanes wie z.B.: Nisthilfen für Vögel, Erhalt und Ersatz von Bäumen und Straßenbeleuchtung, wird den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen.

7. Städtebauliche Konzeption

7.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße mit Wendehammer von der Bucher Straße aus erschlossen. Die Fahrbahnlänge beträgt ca. 130 m und wird in einer Breite von 3,50 m ausgebaut. Die Fahrbahnbreite ist bewusst so schmal gewählt, um den Charakter einer gezielten Erschließung einzelner Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung zu erreichen und keine neuen breiten Erschließungsstraße zu schaffen. Da aufgrund der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 bei verminderter Geschwindigkeit bei Begegnungsverkehr zweier PKWs eine Breite von 4,75 m vorgesehen ist, wird am Scheitelpunkt der Kurve die Straße auf einer Länge von 16,0 m auf eine Breite von 5,50 m aufgeweitet. Im Bereich des Anschlusses der Erschließungsstraße an die Bucher Straße wird die Straße ebenfalls in einer Breite von 5,50 m ausgebaut werden. Begegnungsverkehr ist damit an den zwei beschriebenen Stellen möglich. Der Wendehammer am Ende der Straße, ist mit einem Wenderadius von 6,0 m für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug (10,0 m Länge) ausgelegt. Durch die Lage und die Ausrichtung des Wendehammers besteht auch zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit einen „Durchbruch“ zur Straße „Im Schönblick“ zu schaffen.

7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird nach der Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet ausgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum für Familien mit Nutzungsansprüchen, wie sie in Steinberg üblich sind, soll damit Rechnung getragen werden. Diese Nutzung soll schrittweise mit den Nutzungen im Bestand verzahnt werden. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen wird ermöglicht. Deshalb werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen.

Aufgrund der Immissionen, des im Norden liegenden landwirtschaftlichen Betriebe wird das Gebiet als Dorfgebiet festgesetzt.

Um den Zielen des Entwicklungsprogramms ländlicher Raum zu entsprechen, werden für die neuen Wohngebäude genaue Vorgaben gemacht. Es entstehen dorfgerechte und maßstäbliche Wohngebäude, die sich am Bestand der umliegenden Bebauung orientieren. Vorgesehen ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen. Dies wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 9,50 m und der maximalen Traufhöhe von 6,30 m ermöglicht. Zulässige Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° und 10° - 25°. Abweichend davon dürfen für Garagen und Nebengebäude auch andere Dachformen und Neigungen gewählt werden.

Aufgrund der Größe der Grundstücke sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Um ein homogenes Erscheinungsbild der neuen Gebäude mit dem Bestand zu gewährleisten, werden in den örtlichen Bauvorschriften auch Festsetzungen zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung gemacht.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserver- und -entsorgung und Stromversorgung

Die Entwässerungsplanung ist wie folgt vorgesehen:

Für die Schmutzwasserableitung ist ein Kanal geplant, der innerhalb der geplanten Erschließungsstraße verläuft.

Da der Boden selber nicht versickerungsfähig ist, (siehe Schürfgutachten) wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis Umweltamt vereinbart, dass die Entwässerung der Grundstücke durch den Anschluss an den geplanten Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße erfolgt. Um das öffentliche weiterführende Kanalnetz hydraulisch zu entlasten wird den privaten Bauherren zur Retention empfohlen, dass anfallende, unbelastete Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und anschließend wiederzuverwenden.

Das anfallende Straßenwasser der Erschließungsstraße wird nicht versickert. Die Ableitung erfolgt über den geplanten Mischwasserkanal mit Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation der Bucher Straße.

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser wird im Zuge der Erschließungsplanung (Straßenbaumaßnahme) ausgeführt.

8.2 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

8.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

8.4 Bodenordnung

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden aufgrund der Topographie sowohl Abgrabungen als auch Ausschüttungen notwendig. Es kommt ebenfalls zu Grundstückarrondierungen.

8.5 Baugrunduntersuchung

Die Gemeinde Staig hat zur Ermittlung der Sickerfähigkeit und der grundlegenden geotechnischen Daten eine Untersuchung des Plangebietes beim Ingenieurbüro Wassermüller in Auftrag gegeben. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens vom Ingenieurbüro Schirmer vom 20.03.2013, die Schürfgruben bis zur einer Tiefe von knapp 5 m hergestellt haben, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Die Entwässerung findet im Mischwasserkanal statt. Die Entwässerungsplanung wurde am 27.03.2013 vom Ingenieurbüro Wassermüller aus Ulm, Herr Kumpf, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz, Landratsamt Alb-Donau-Kreis vorgestellt.

9. Festsetzungen zum Bebauungsplan

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird in seiner Art als Dorfgebiet nach § 5 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Neben dem Erfordernis aufgrund der bestehenden Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes erfolgt damit auch eine Ausweisung angepasst an den Bestand. Im Bereich der Straßen „Im Schönblick“, „Bergstraße“ und „Bucher Straße“ spielt der dörfliche Charakter in Verbindung zwischen Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung in Steinberg noch eine große Rolle.

Um städtebauliche Spannungen zu vermeiden und um das Gebiet nicht zu belasten werden die allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige Gewerbebetriebe, 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) sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Auch um der landwirtschaftlichen Hofstelle, nach der Aufgabe seines Betriebes, Planungssicherheit zu geben wird das Grundstück in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe (maximale Traufhöhe, maximale Firsthöhe), die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl ausreichend bestimmt.

9.3 Grünordnerische Festsetzungen

Als Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und des städtebaulichen Entwurfs werden Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Bindungen sowie öffentlichen Grünflächen aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Durch die Anforderungen an die äußere Gestaltung (Dachform, Dachneigung und Dachdeckung) soll ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden. Insbesondere, da sich das Plangebiet in den gewachsenen Ortskern einfügt werden diese und weitere Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

10.2 Gestaltung der Freiflächen / Erdaushub

Entsprechend dem Grundsatz möglichst die Flächenversiegelung gering zu halten, werden Regelungen für die Stellplatzherstellung und Gestaltung der unbebauten Flächen ge-

treffen. Entsprechend dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist der anfallende Erdaushub aus der Baugrube, soweit es das anstehende Gelände erlaubt, auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Zum Schutz des Mutterbodens darf dieser nicht überschüttet werden bzw. muss bei einem notwendig werdenden Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

11. Flächenbilanz

Dorfgebiet	ca. 0,71 ha	90,3 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 60 m ²	0,77 %
Verkehrsflächen	ca. 0,07 ha	8,9 %
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. 0,78 ha	100 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem abschließenden Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 07.10.2014 zugrunde.

Reutlingen, den

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

Staig, den

Martin Jung
Bürgermeister