

Gemeinde Staig  
Alb-Donau-Kreis

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

ZUM  
BEBAUUNGSPLAN „HINTER DEN TANNEN IV, 1. ÄNDERUNG“

TEIL B

– STAND 15.10.2021 –

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften enthalten Festsetzungen nach

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), in Kraft getreten am 01.08.2019

Allgemeine Angaben

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

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

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Hinter den Tannen IV" behalten in dessen übrigen Geltungsbereich ihre Gültigkeit.

Im Geltungsbereich gilt in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes:

Teil B 1

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

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

#### **1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO**

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

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

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

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

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

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

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

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

– laut Nutzungsschablone im Planteil als Höchstmaß –

Die im Plan festgesetzten Höhenbegrenzungen HB erfolgen durch maximale Wandhöhe WH und Gebäudehöhe GH.

Die zulässigen maximalen Wandhöhen (WH) beziehen sich auf das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, lotrecht gemessen auf die tatsächliche EFH.

Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage, lotrecht gemessen auf die tatsächliche EFH.

Die tatsächliche EFH ist die unter Beachtung der in der Planzeichnung festgesetzten EFH und gegebenenfalls unter Inanspruchnahme der zulässigen Abweichung nach 2.4 tatsächlich ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe.

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

Ausnahme für HB 1, HB 2 und HB 3

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

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

Die im Plan festgesetzten Höhenbegrenzungen HB<sub>C3</sub> in Baufeld C3 und HB<sub>C4</sub> in Baufeld C4 durch eine maximale Gebäudehöhe GH beziehen sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage, lotrecht gemessen auf die tatsächliche EFH.

Es gilt:

HB <sub>C3</sub>	GH = 7,2 m	HB <sub>C1.1</sub> , HB <sub>C4</sub>	GH = 6,5 m
------------------	------------	---------------------------------------	------------

Überschreitungen der festgesetzten GH, auch mit technischen Anlagen bzw. Aufbauten, sind grundsätzlich unzulässig.

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

#### **2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB**

Baufenster C:

– laut Planeintrag im Planteil –

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

In den Baugesuchsunterlagen ist der Erdgeschoßdeckenaufbau anzugeben.

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

– laut Planeintrag –

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig,  
nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

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

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

– laut Planeintrag –

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen sind unzulässig.

Die Überschreitung der Baugrenze ausschließlich durch Terrassen ist

- im Baufeld C3 bis zu maximal 3,25 m von der Baugrenze,
- im Baufeld C4 bis zu maximal 1,00 m von der Baugrenze

ausnahmsweise zulässig.

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

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

Bei Gebäuden jedoch pro Grundstück max. 20 cbm.

Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

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

Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

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

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

### Tiefgaragen

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

Garagenabfahrten (Rampenanlage und ihre Abgrabungen) sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn die über das Gelände aufstehenden Bauteile der Rampananlage (seitliche Betonwangen, Überzug über Einfahrt) auf den der Rampe abgewandten Seiten durch Vorpflanzungen dauerhaft eingegrünt werden. Bei der Eingrünung der Tiefgaragenabfahrten wird auf die Einhaltung der Abstände aus dem Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

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

## **7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

– laut Planeintrag –

### **7.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Parkplätze**

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

## **8. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

– Zweckbestimmung Verkehrsgrün –

Die als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen.

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

### **9.1 Dachbegrünung**

Dachflächen von Hauptgebäuden sind mindestens bis zu 75% ihrer Grundfläche zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

### **9.2 Umweltschonende, nicht störende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfelds und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedri-

geren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

### 9.3 Dachmaterial

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

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

### 10.1 Einzelpflanzgebote (PfG1)

#### – Anpflanzen von Straßenbäumen –

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

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

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:  
Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18.

### 10.2 Flächige Pflanzgebote

#### –Flächiges Pflanzgebot Hausgärten (PfG3) –

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

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

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

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

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

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

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

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

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

## **12. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

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

### **LR 2**

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

## Teil B 2

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

– laut Planeintrag –

Zulässige Dachformen sind:

Baufenster A: nicht im Geltungsbereich der Änderung festgesetzt

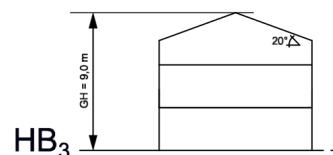
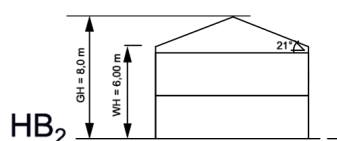
Baufenster B: nicht im Geltungsbereich der Änderung festgesetzt

Baufenster C<sub>1</sub>: D4  
 zwingend bei III  
 oder II + Nicht-Vollgeschoss (Staffeldachgeschoss)  
 FD (Flachdach) = 0° - 3°  
 als WD (Walmdach) bis HB3 zulässig:  
 WD (Walmdach) = > 20°

Baufenster C<sub>1.1</sub>: D4.1  
 als FD (Flachdach) bis HB<sub>C1.1</sub> zulässig:  
 FD (Flachdach) = 0° - 3°  
 als WD (Walmdach) bis HB2 zulässig:  
 WD (Walmdach) = > 20°

Baufenster C<sub>2</sub>: FD (Flachdach) = 0° - 3°  
 WD (Walmdach) = > 20°

Baufenster C<sub>3</sub>, C<sub>4</sub>: allgemein zulässig:  
 PD (Pulldach) = 5° - 15°  
 FD (Flachdach) = 0° - 3°



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

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

**1.2 Dacheindeckung / technische Aufbauten**

Satteldächer SD über 15° Neigung bzw. Walmdächer WD über 20° Neigung sind mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen der Farben rot, braun, grau oder schwarz zu decken.

Spiegelnde, lichtreflektierende und glänzende Dacheindeckungen sowie glänzende und reflektierende Farbtöne von Dachziegeln sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig; eine Überschreitung der Höhe des Dachfirstes mit der Anlage ist unzulässig.

### 1.3 Dacheinschnitte

sind nicht zugelassen.

### 1.4 Dachgauben

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

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

### 1.5 Zwerchhäuser oder Wiederkehre

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

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

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

#### Dachform bei Zwerchhäusern

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

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

#### Dachform bei Wiederkehren

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

Flachdächer sind für Zwerchhäuser oder Wiederkehr nicht zulässig.

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

#### a. Private Abfallbehälter

Plätze für bewegliche private Abfallbehälter sind einzuhausen.  
Sie sind jeweils auf dem Grundstück, straßenseitig in die Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolabauten oder in Grundstückseinfriedungen und Stützmauern zu integrieren. Freistehende Einhausungen sind nur in Holz zulässig und zur Straßenseite einzupflanzen.

### 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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



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

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

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

#### **3.1 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen**

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

#### **3.2 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

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

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

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

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

Stützmauern auf den Baufeldern C3 und C4 müssen talseitig zu den Baufeldern C1 und C2 einen Mindestabstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

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

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

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

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

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

#### **3.4 Aufschüttungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

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

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind Freileitungen unzulässig.

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

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

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

Im Baufeld C<sub>3</sub> und C<sub>4</sub> ist für jede Wohnung mit einer Wohnflächengröße unter 70 m<sup>2</sup> nur ein Stellplatz herzustellen; bei Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> bleibt die Stellplatzverpflichtung von mindestens zwei Stellplätzen je Wohnung.

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

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

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

### **III. Hinweise**

#### **1. Bodenfunde**

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

#### **2. Altlasten**

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

#### **3. Grundwasser / Hochwasser**

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

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

#### **4. Bodenschutz**

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

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

#### **5. Baugrunduntersuchung**

Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

#### **6. Bauvorlage**

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

## 7. Entwässerung

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

## 8. Energiegewinnung

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

## 9. Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung / Immissionen

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

## 10. Grenzabstände

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

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

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

## 11. Versorgungsleitungen

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

Diese sind u.a. und nicht abschließend:

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

## 12. Wasserversorgung

Der Anschluss der Wasserversorgung an das bestehende Wasserleitungsnetz hat gemäß der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser“ (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu erfolgen. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

## 13. Abwasser

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

## 14. Feuerwehr

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

## 15. Spielplätze

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

## IV. Artenverwendungsliste

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

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

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

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

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

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

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