

Gemeinde Staig
Alb-Donau-Kreis

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

ZUM
BEBAUUNGSPLAN „ORTSZENTRUM STAIG – 1. ÄNDERUNG“

TEIL B

– STAND 18.10.2021 –

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften
enthalten Festsetzungen nach

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 01. August 2019

Allgemeine Angaben

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben und durch die 1.Änderung ersetzt.

Im Geltungsbereich gilt in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes:

Teil B 1

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

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 GRZ Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

1.2 GFZ Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

1.3 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

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

– laut Planeintrag –

(o) offene Bauweise – nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

– laut Planeintrag –

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Gebäude und Gebäudeteile bis zu einer Größe von maximal 30 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassenflächen sind bis zu einer zusammengefassten Fläche von 100 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

– laut Planeintrag –

Zweckbestimmung Kindertagesstätte

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 22 StrG

– laut Planeintrag –

Innerhalb der anbaufreien Zone zur Landesstraße 1261 sind Gebäude und Gebäudeteile bis zu einer Größe von maximal 30 m³ Bruttorauminhalt entsprechend Ziffer 3 ausnahmsweise zulässig.

Bauliche Anlagen und Spielgeräte können zugelassen werden.

6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

– laut Planeintrag –

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung –Spielplatz Kindertagesstätte– festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen, sonstige Einrichtungen und Flächenversiegelungen, die unmittelbar im Zusammenhang mit der Freianlagennutzung zur Kindertagesstätte stehen, zulässig.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung § 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB

7.1 Pflanzgebot

Mit Bebauung der Gemeinbedarfsfläche sind innerhalb des Geltungsbereichs mindestens 3 neue, standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

7.2 Pflanzbindung

– laut Planeintrag –

Die bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gebietsheimische, hochstämmige Bäume zu ersetzen.

Ia. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 ABS. 6 BauGB

1. Flächen zur Landesstraße L 1261 – nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen sind als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

Nebenanlagen welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen z. B. Einfriedungen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Werbeanlagen können wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, auch Spielgeräte bedürfen in diesem Bereich der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Das Regierungspräsidium ist am Bauantragsverfahren zu beteiligen.

2. Straßenbegleitgrün

Bäume in unmittelbarer Nähe zur L 1261 stellen Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen dar. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen. Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen, ohne dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden, Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten (Kritischer Abstand A).

Teil B 2

II. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachaufbauten

Anlagen zur solaren Energienutzung sind zulässig. Ihre Aufbauhöhe ist auf 0,5 m über der Oberkante der das Dach begrenzenden Attika begrenzt.

1.2 Dachbegrünung

Flachdächer oder Flachdachbereiche, die nicht durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung überstellt sind, sind dauerhaft zu begrünen. Der Aufbau mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und/oder boden-deckenden Gewächsen muss mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm erfolgen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

III. HINWEISE

1. Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz

1.1 Abbruch- und Rodungsarbeiten

Im gesamten Geltungsbereich ist das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen oder der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig. Der zulässige Zeitraum reicht vom 1. November bis zum 28. Februar. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist das bestehende Gebäude vor Abbruch von einer fachkundigen Person zu untersuchen. Das Protokoll der Begehung ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei Bedarf sind entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung zu treffen.

1.2 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 Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolett-spektrum als diese (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

1.3 Erhalt bestehender Gehölze

Bestehende Gehölze sollen so weit möglich dauerhaft erhalten werden.

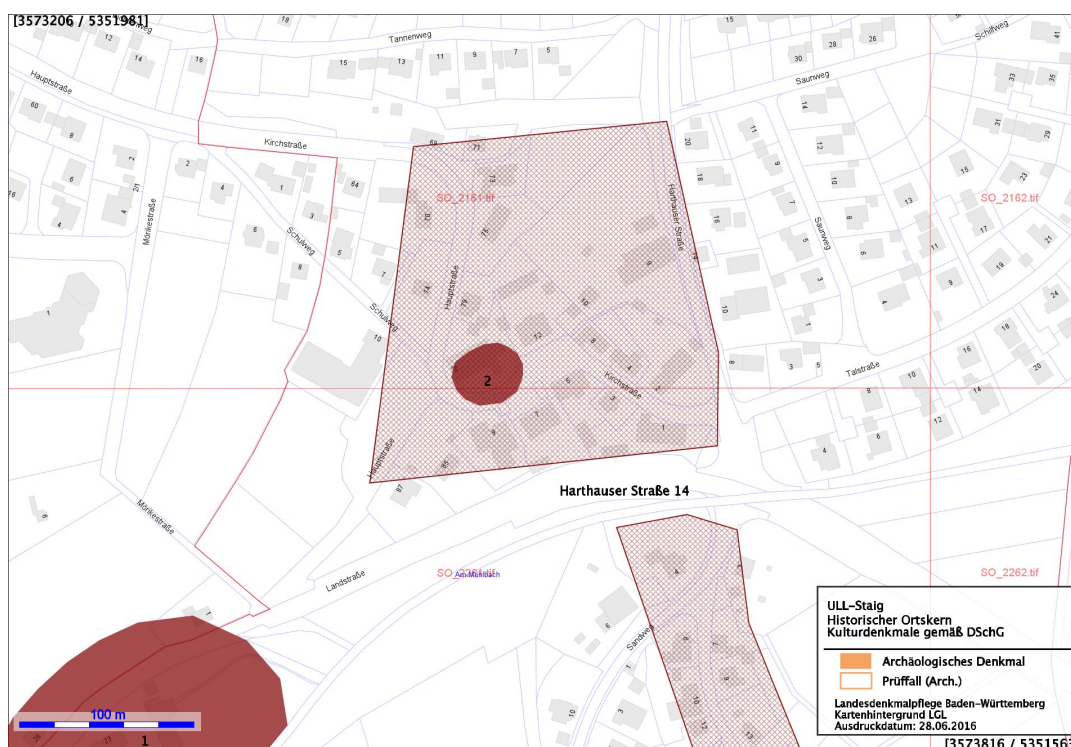
2. Archäologische Denkmalpflege

Der Bebauungsplan umfasst einen Teil des Prüffallgebiets „historischer Ortskern“ Staig (s. Grafik). Hier können sich im Boden archäologische Relikte der abgegangenen mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Bebauung und deren Infrastruktur erhalten haben. Dabei handelt es sich ggf. um Kulturdenkmale nach §2 DSchG, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Für die Neubebauung bisher unbebauter oder nicht unterkellerten Grundstücke sowie sonstige großflächige Erdbauarbeiten ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung er-

forderlich, die je nach Art und Umfang Auflagen enthalten wird. Zudem wird nachdrücklich auf die §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen:

„Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Knochen, Metallteile, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.“



Ohne Maßstab

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

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. Oberboden ist separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich für

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

Für Vorhaben ist ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG vom 17.12.2020) anzustreben.

Ziel ist, dass bei der Bebauung zu erwartende Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden. Fallen zu 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.

Für nicht verwendbare Aushubmassen ist die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

4. Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

5. Grundwasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis 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.

6. Boden- und Grundwasserschutz

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.

7. Brand- und Katastrophenschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist. Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen. Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

8. Landesstraße L1261

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge von der Landesstraße sind ausgeschlossen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Evtl. Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dürfen erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Landkreis Alb-Donau vorgenommen werden. Ein entsprechender Antrag ist direkt bei der hierfür zuständigen Straßenmeisterei Ulm zu stellen.

Lärmschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 1261, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 1261 vorbelastet.

9. (Wild abfließendes) Niederschlagswasser

Aufgrund der Topografie kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen des Baugrundstückes durch wild abfließendes Wasser kommen. Nach § 5 WHG sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen zu treffen. Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG).

Die Gebäudeöffnungen sollten über Oberkante Gelände liegen.

aufgestellt:
Stuttgart, den 02.08.2021
letztmalig geändert: 18.10.2021
Wick+Partner