

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Steigäcker V“

Gemeinde Griesingen, 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 der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **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)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

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 Allgemeine Wohngebiete (WA1 / WA2) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Firsthöhe beim mehrseitig geneigten Dach (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) etc.) ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (vgl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Traufhöhe beim mehrseitig geneigten Dach (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach etc.) und beim Pultdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. (vgl. Höhenlage von Gebäuden)

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Die Gebäudehöhe beim Pultdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vgl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vgl. Höhenlage von Gebäuden).

Teilgebiet WA1
(1 Vollgeschoss)

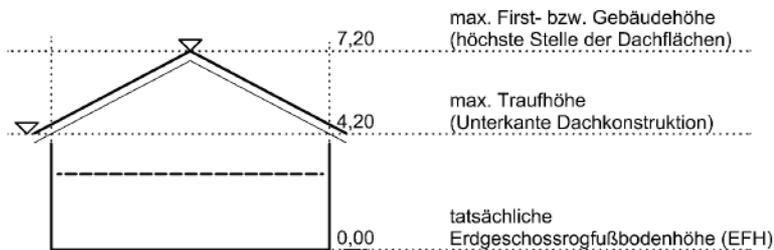
mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 7,20 m
Maximale Traufhöhe (TH max): 4,20 m

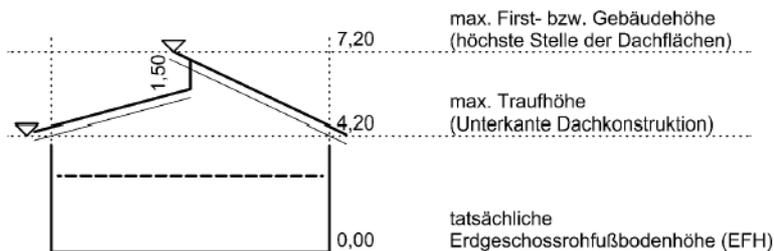
Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 4,20 m

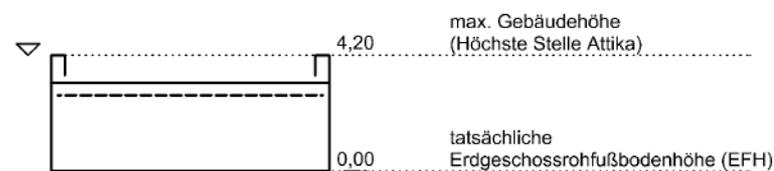
mehrseitig geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeltdach etc.)



mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)



Flachdach



Teilgebiet WA2
(2 Vollgeschosse)

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 9,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

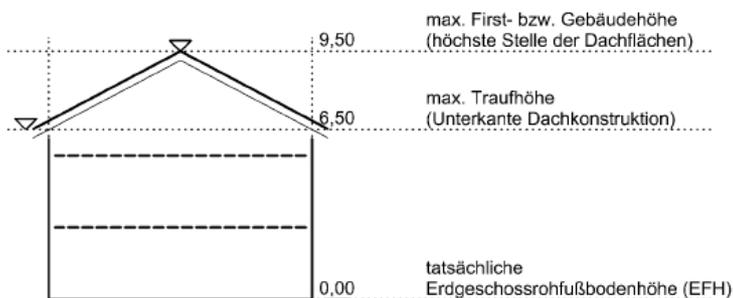
Pulldächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

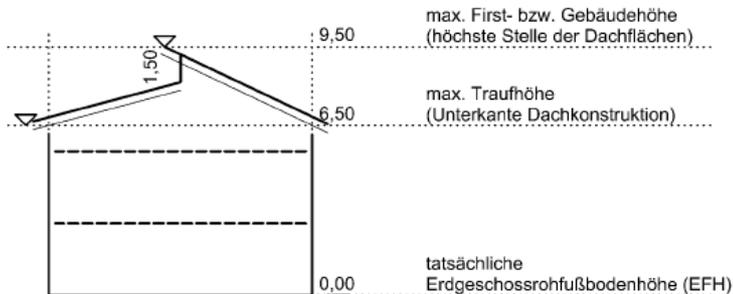
Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 7,00 m

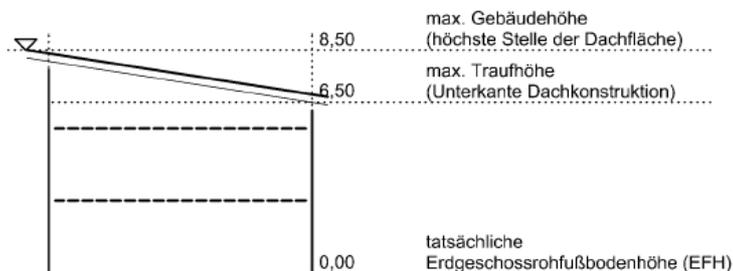
mehrseitig geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeltdach etc.)



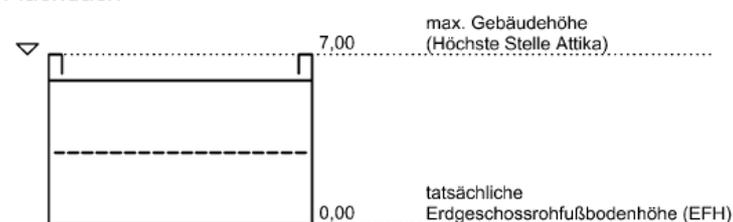
mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pulldach)



Pulldach



Flachdach



1.3 **Bauweise** (§ 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Abweichende Bauweise (a)

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes auf 18,00 m begrenzt.

Innerhalb des Teilgebiets WA1 sind nur Einzelhäuser zulässig

Innerhalb des Teilgebiets WA2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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.

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

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren und offenen Garagen (allseitig Wände ohne Tor) ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Werden Garagen oder offene Garagen (allseitig Wände ohne Tor) parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.7 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 3,0 Wohneinheiten.

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzungen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder in Einmündungsbereichen und Zufahrten

In den Einmündungsbereichen von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten sind Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, und Fußgängern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Die einzuhaltenden Sichtfelder sind in den Bauvorlagen darzustellen.

1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.9.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Spielplatz

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Zweckbestimmung: Versickerung / Retention

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und entsprechend zum Zweck der oberflächigen Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser dauerhaft zu sichern.

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

Maßnahme 1 (M1): Beschränkung der Beleuchtung

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, so dass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten, um die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Maßnahme 1 (M2): Schonender Umgang mit Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.

Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet wieder aufgebracht werden. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern.

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

Maßnahme 3 (M3): Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind unbelastete Stellplätze, Parkierungsflächen, Platzbefestigungen und Wege mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen.

Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Maßnahme 4 (M4): Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dachflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser in einem Regenwasserkanal zu fassen und dem Retentionsbecken im Südosten des Geltungsbereichs zuzuführen. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche ist ein ausreichend dimensioniertes Becken mit 30 cm Oberbodenschicht zur Rückhaltung und ggf. Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen. Im Bereich der Sohlflächen des Retentionsbeckens ist durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut eine Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte zu entwickeln.

Regenwasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung (vorwiegend Abflüsse von den Verkehrsflächen) abfließt, muss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Alternativ ist die Einleitung in den Regenwasserkanal mit entsprechender Vorbehandlung möglich.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG1): Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger Baum mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Zur Eingrünung des Bauvorhabens sind auf den Grundstücken am westlichen Rand des Geltungsbereichs die Bäume im Westen des Grundstücks zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die durch das Pflanzgebot 1 vorgegebene Baumpflanzung ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.

Pflanzliste 1

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Obsthochstämme in Sorten	

1.12 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung: Erhalt von Gehölzen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind die Gehölze langfristig zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Sollten einzelne Bäume nicht erhalten werden können, so sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu fällen und durch eine Neupflanzung an anderem Ort zu ersetzen.

1.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers, Straßenmastleuchten, Verkehrszeichen 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.

1.14 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull (NHN, Höhe über dem Meeresspiegel) festgelegt.

Die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf von der festgelegten Vorgabe um maximal +/- 0,3 m abweichen.

Bei einer Änderung der geplanten Abgrenzung gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

In den Bauvorlagen ist die geplante Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) zusammen mit sämtlichen Auffüllungen, Abgrabungen und erforderlichen Stützbauwerken im Grundriss und in mindestens zwei Geländeschnitten über das gesamte Grundstück bezogen auf Normalhöhennull darzustellen (bestehendes und geplantes Gelände).

1.15 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)

Entsprechend dem Umweltbericht vom 20.10.2021 werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die durch einen vor Satzungsbeschluss abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag rechtlich gesichert werden.

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) zur Aufwertung des Lebensraumes der Feldlerche notwendig. Hierzu ist auf dem Flurstück 759, Gemarkung Nasgenstadt, ein Ackerrandstreifen mit einer Breite von mind. 10 m zu entwickeln. Der Ackerrandstreifen sollte bevorzugt auf der Ostseite des Grundstücks, angrenzend an das hier bestehende Grünland angelegt werden. Ein Umbruch des Grünlands ist nicht gestattet.

Der Ackerrandstreifen kann entweder als Schwarzbrache oder als Blühstreifen angelegt werden. Es ist eine alternierende Bewirtschaftung im mehrjährigen Turnus vorgesehen, wobei jeweils eine Hälfte des Randstreifens gegrubbert und die andere überjährig stehen gelassen wird. Auf dem Streifen sind weder Dünger- noch Pflanzenschutzmittel einzusetzen.

Zur Anlage einer Schwarzbrache ist nach der Ernte keine Bearbeitung der Fläche durchzuführen. Beim Aufkommen von Problemunkräutern ist ausnahmsweise ein Schröpfschnitt bis spätestens Mitte März zulässig. Sollen Blühstreifen zum Einsatz kommen, erfolgt im Spätsommer/Herbst ein Umbruch der Fläche bis spätestens 31.10. Im darauffolgenden Frühjahr wird eine mehrjährige, gebietsheimische Blühstreifenmischung in geringer Aussaatdichte bis spätestens 31.03. angesät.

Damit die Vegetation der Ackerrandstreifen nicht zu dicht wird, werden diese alle 3-5 Jahre gegrubbert. Das Grubbern der Fläche darf nicht vor dem 15.11. erfolgen. Die Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Nach 3-5 Jahren kann der Standort des Blühstreifens bei Bedarf gewechselt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass zum Zeitpunkt des Umpflügens an anderem Standort bereits ein neuer, funktionstüchtiger Blühstreifen angelegt wurde.

Ausgleichsmaßnahme 2 (A2): Auftrag von Oberboden auf einer Ackerfläche

Der bei den Erschließungsarbeiten anfallende Oberboden der Ackerflächen ist fachgerecht und getrennt von sonstigem Bodenaushub abzutragen und möglichst ohne Zwischenlagerung auf ein geeignetes Flurstück aufzutragen, hierfür kommt beispielsweise das Flurstück 2079, Gemeinde Griesingen, in Frage. Für den Oberbodenauftrag ist bei der zuständigen Behörde eine Auffüllgenehmigung zu beantragen.

2. Hinweise

2.1 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.

2.2 Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.3 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 umgehend zu benachrichtigen.

2.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine können bei Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.5 Immissionen

An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Stallungen. Unter Einhaltung des landwirtschaftlichen Fach- und Baurechtes kann dies zeitweise zu einer wahrnehmbaren Belästigung innerhalb des Plangebiets führen.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Spiel- und Bolzplatz. Die Bespielung dieser Flächen kann zeitweise zu wahrnehmbaren Belästigungen durch Geräusche im Bereich der nächstgelegenen Grundstücke führen.

2.6 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind in das Gebäude zu integrieren. Sie sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der aktuellen Fassung zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

2.7 Erdwärmesonden / Erdwärmekollektoren

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.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

2.8 Zisternen

Die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) durch den Einbau einer Zisterne zur Regenwassersammlung wird empfohlen.

2.9 Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen

Auf mögliche Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen wird hingewiesen.

Nach § 5 WHG sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen zu treffen. Z.B. können Lichtschächte und Kellerabgänge überflutungssicher ausgebildet werden. Die Gebäudeöffnungen sollten über OK Gelände liegen. Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG).

2.10 Entwässerung im Freispiegel

Bei einer Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) kann die Freispiegelentwässerung des Untergeschosses nicht für alle Baugrundstücke gewährleistet werden. Dies ist im Rahmen der Planung der Einzelbauvorhaben zu prüfen.

Sofern das Untergeschoss nicht im Freispiegel entwässert werden kann, muss das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.

2.11 Bauvorlagen

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung sind den Bauvorlagen insbesondere folgende Angaben / Unterlagen beizufügen:

- Die geplante Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) zusammen mit sämtlichen Auffüllungen, Abgrabungen und erforderlichen Stützbauwerken im Grundriss und in mindestens zwei Geländeschnitten über das gesamte Grundstück bezogen auf Normalhöhennull (bestehendes und geplantes Gelände).
- Die einzuhaltenden Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).
- Die Entwässerung der Baugrundstücke.
- Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen im Lageplan, Schnitt und in den Ansichten.
- Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das gesamte Grundstück mit Angaben zur Materialität und Darstellung der wasserundurchlässigen Flächen.
- Die durch das Pflanzgebot 1 (PFG1: Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken) vorgegebene Baumpflanzung.

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg (NRG BW) und des Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) sind zu beachten.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Steigäcker V“

Gemeinde Griesingen, 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 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone sind mehrseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° - 45°, Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 25° und Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig.

Bei versetzten Pultdächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

2. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune bis braune und anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Stark reflektierende Materialien sowie glänzende Dachziegel sind unzulässig. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 10° Dachneigung sind zu begrünen.

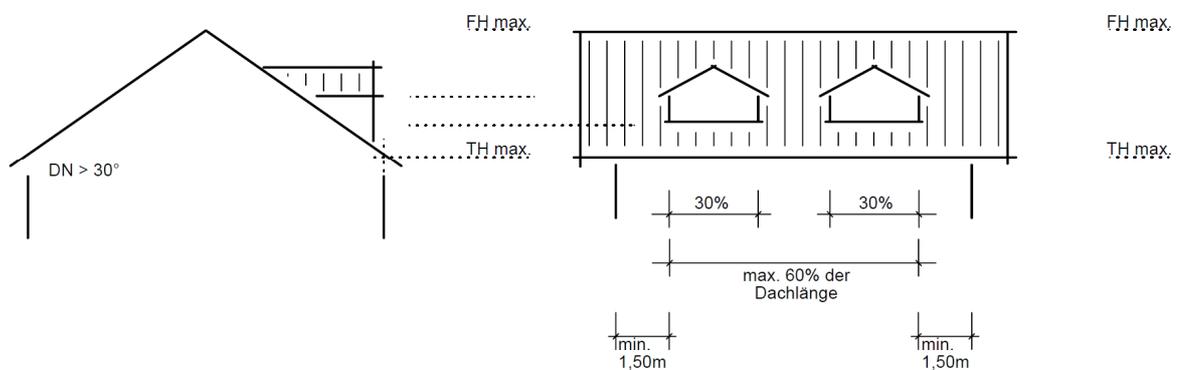
Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
Je Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen.
Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.
Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.
Pro Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.
Dachaufbauten und -einschnitte müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dachaufbauten dürfen nicht näher als 1,50 m an die Giebelwand heranreichen.
Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.

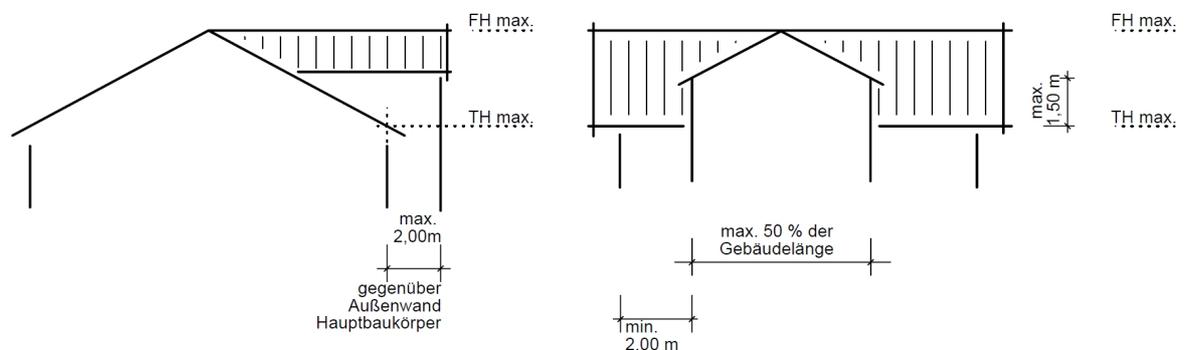
Dachaufbauten



4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die tatsächliche Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden.
Quer- und Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 2,00 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten. Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel



5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Stark glänzende und reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind unzulässig.

6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Gebäudehöhe, der Traufhöhe, sowie der Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung müssen aufeinander abgestimmt ausgeführt werden.

7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen. Außerdem sind Maschendraht- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von öffentlicher Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Im Bereich der Grundstückszufahrten darf die Übersichtlichkeit der Straße nicht beeinträchtigt werden.

Auf die Einhaltung der Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg (NRG BW) wird hingewiesen.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlageplänen auf Normalhöhennull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen (Abdeckungen mit Folien, Flies, etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen, Wege, Terrassen etc.).

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das gesamte Grundstück mit Angaben zur Materialität und Darstellung der wasserundurchlässigen Flächen beizufügen.

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

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Wohnungsgröße wie folgt:

- bis 41 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz je Wohneinheit
- von 41 bis 80 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
- über 80 m² Wohnfläche = 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden.
Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.
Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

11. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
7. Einfriedungen
8. Aufschüttungen und Abgrabungen
9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
10. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den 02.02.2022

Griesingen, den 02.02.2022

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

Oliver Klumpp
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Steigäcker V“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Steigäcker V“,

Gemeinde Griesingen, Alb-Donau-Kreis

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	<u>07.06.2021 – 09.07.2021</u>
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	<u>07.06.2021 – 09.07.2021</u>
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	<u>20.10.2021</u>
- Öffentliche Bekanntmachung	<u>28.10.2021</u>
- Öffentliche Auslegung	<u>08.11.2021 – 10.12.2021</u>
Satzungsbeschluss	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	<u>02.02.2022</u>

Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	Griesingen, den <u>03.02.2022</u>
Ortsübliche Bekanntmachung	<u>Bürgermeister</u> <u>10.02.2022</u>
Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich	Griesingen, den <u>10.02.2022</u>
	<u>Bürgermeister</u>