

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„Scheibenbühlstraße“

in Albstadt-Laufen

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. bauordnungsrechtlichen Regelungen gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99, 100).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird durch den Lageplan mit Datum vom 12.03.2018 bestimmt.

Mit In-Kraft-Treten dieser Bebauungsplanänderung treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Regelungen außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), gemäß §1 (6) Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - 2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 (1) BauNVO)**

-siehe Einschrieb im Lageplan-
 - 2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 (1) BauNVO)**

-siehe Einschrieb im Lageplan-
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)**

-siehe Einschrieb im Lageplan-

- 3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

-siehe Einschrieb im Lageplan-

- 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

- 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
 - 5.1 Wasserdurchlässige Stellplätze (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.
 - 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch über den bewachsenen Oberboden zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt. Die Versickerungseinrichtungen bzw. Notüberläufe sind so herzustellen, dass eine punktuelle Ableitung vermieden wird. Ist die natürliche Ableitung nicht möglich, so erfolgt die Schmutz- und Niederwasserableitung durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Albstadt.

Die Fläche wurde bei der Berechnung des Regenüberlaufbeckens mit einem Versiegelungsgrad von 45% berücksichtigt. Der Versiegelungsgrad ist bei der Planung nachzuweisen. Sollte dieser höher als 45% sein, so ist eine Einleitungsbeschränkung mit entsprechender Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück zwingend erforderlich.

5.3 Dacheindeckungsmaterial

Als Dacheindeckungsmaterial sind unbeschichtete Schwermetalle wie Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Konstruktive Teile (z.B. Verwahrungen, Orgänge, Kehlen, Dachrinnen usw.) können ausnahmsweise in den genannten Materialien zugelassen werden.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, sind auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite zu belüften. Weiterhin wird eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN-4109 festgesetzt.

B Örtliche Bauvorschriften

1 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 1. LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind, mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen, sowie der Bebauung mit Nebenanlagen und Erschließungsflächen, als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten.

Die Bodenbeläge für Stellplätze, Wege und Zufahrten mit Ausnahme der Haupteerschließung sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Betonrasensteine, Granitpflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.).

2 Stützmauern (§ 74 (1) 1 LBO)

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden. Der obere Abschnitt muss mindestens 1 m gegenüber dem darunter liegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.

C HINWEISE

1. Militärische Liegenschaften

Der Geltungsbereich befindet sich im Schutzbereich der Luftverteidigungsradaranlage Lauda und in der Nähe des Standortübungsplatzes Stetten am kalten Markt. Von den militärischen Liegenschaften sind Lärmimmissionen zu erwarten. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplatz / militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, werden nicht anerkannt.

2. Liegenschaften der Deutschen Bahn AG

Südlich der Balingener Straße verläuft die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG, von der aus es zu Immissionen in Form von Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen kommen kann. Gegenüber der Deutschen Bahn AG können keine Ansprüche für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Achdorf-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind und einem oberflächennahem saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) ist zu rechnen. Nach Kenntnis des LGRB liegt das Plangebiet im Fußbereich einer eiszeitlichen Rutschung, dies sollte bei der weiteren Planung, insbesondere bei der Anlage von Baugruben etc. berücksichtigt werden. Bei der Planung einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) zu beachten und von einer technischen Versickerungsanlage (z.B. Mulden-Rigolen-System) abzusehen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Albstadt, den 08.08.2018

Gerhard Penck
Amtsleiter

Wiebke Wrenger
Sachbearbeiterin