Stadtplanungsamt
61.1 - Wr

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„Ludwigstraße / Erich-Kästner-Straße““

in Albstadt-Tailfingen

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 (GBI. S.99, 100).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird durch den Lageplan mit Datum vom 06.03.2018 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

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Besonderes Wohngebiet WB gem. § 4a BauNVO

Im besonderen Wohngebiet sind die nach § 4a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 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 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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

Die Gebäude können entweder an allen Grenzen oder aber mit einem Grenzabstand von mind. 3,0 m errichtet werden.

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

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

5 Staffelgeschosse

Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen auf der zur Ludwigstraße zugewandten Seite hinter die Außenkante des darunterliegenden Geschosses mind. 1,6 m und auf der zur Erich-Kästner-Straße zugewandten Seite mind. 1,7 m zurückspringen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)

Im Geltungsbereich sind Flachdächer, sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von über 45° zulässig.

2 Dachbegrünung (§ 74 (1) 1 LBO)

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

3 **<u>Niederspannungsfreileitungen</u>** (§ 74 (1) 5 LBO)

Oberirdische Niederspannungsleitungen sind unzulässig.

C Hinweise

1. Militärische Liegenschaften

Von den militärischen Liegenschaften (TrpÜbPl Heuberg) sind Lärmimmissionen zu Tag und Nachtzeiten im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Bundeswehrliegenschaft / Standortübungsplatz / Flugplatz ausgehenden Emissionen wie Schießbetrieb etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Mit einem kleinräumigen deutlichen unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerkrelevant sein.
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.
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk und dem Geotop-Kataster entnommen werden.

3. Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Kulturdenkmals „Siedlung der vorrömischen Eisen- und Bronzezeit“ und innerhalb des Prüffallgebietes „Historische Ortskern“. Daher ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.
Für eine frühzeitige, allseitige Planungssicherheit, wird vom Regierungspräsidium Stuttgart im Vorfeld der Erschließungsarbeiten eine archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege des Regierungspräsidiums empfohlen. Dadurch können evtl. anfallende Rettungsarbeiten frühzeitig festgestellt und Verzögerungen im Bauablauf vermieden werden. Das Landesamt für Denkmalpflege bietet hierfür eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung an.

Abgesehen davon wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehende zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Keramikreste, o.ä.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, o.ä.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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 rechen.

Albstadt, den 30.08.2018