

## Textteil

zur Bebauungsplanänderung

### „SILBERDISTELSTRASSE“

in Albstadt-Ebingen

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 der Bebauungsplanänderung wird durch den Lageplan mit Datum vom 22.08.2018 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 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**

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

#### **2.1 Höhe baulicher Anlage (§ 9 (1) BauGB und § 18 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist Normal Null.

#### **2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### **2.3 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### **2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 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 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Gebäude sind entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtung zu erstellen.

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

#### **6.1 Wasserdurchlässige Stellplätze (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrasen o.ä. zu befestigen, sofern auf diesen Stellplätzen keine Umlade oder Wartungsarbeiten stattfinden.

#### **6.2 Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Das auf dem 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.

**6.3 Dacheindeckungsmaterial (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Als Dacheindeckungsmaterial sind unbeschichtete Schwermetalle wie Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Ausnahmsweise können konstruktive Teile (z.B. Verwahrung, Ortgänge, Kehlen, Dachrinnen usw.) in den genannten Materialien zugelassen werden.

**6.4 Dachbegrünung (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind - soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden - mindestens extensiv zu bepflanzen.

**7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Auf den nicht überbauten Grundstückflächen ist pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden.

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****1 Stützmauern (74 (1) 3 LBO)**

Aus topographischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden. Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen aus einzelnen Abschnitten bestehen, die jeweils maximal 0,80 m hoch sein dürfen. Der obere Abschnitt muss mindestens 1,00 m gegenüber dem darunter liegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.

**2 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**C HINWEISE****1 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hangschuttlagen. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Jura an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **2 Abwasserbeseitigung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016) empfohlen.

## **3 Artenschutz**

Bei dem vorhandenen Gehölzbewuchs handelt es sich um keine geringfügigen Vegetationsbestände. Die Schutzzeiträume vom 01. März bis 30. September gemäß (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG) sind bei einer Rodung zu beachten.

## **4 Telekommunikationslinien der Telekom**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. In der „Silberdistelstraße“ sind ausreichend Netzreserven vorhanden. Da es sich hier um ein einzelnes Gebäude handelt, ist der Bauherrensenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden.

## D PFLANZENLISTE

### Pflanzenliste: Standortgerechte Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Säulen-Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> „Stricta“
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Aufgestellt:

Albstadt, den 22.08.2018

Ergänzt:

Albstadt, den 10.01.2019