

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„Weißdornstraße“

in Albstadt-Tailfingen

- Entwurf -

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 02.08.2018 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

-siehe Einschrieb im Lageplan -

2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

-siehe Einschrieb im Lageplan –

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

-siehe Einschrieb im Lageplan –

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 abs. 1 BauNVO)

-siehe Einschrieb im Lageplan-

Die Firsthöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Daches (Oberkante Firstziegel/Dachhaut/Attika). Die Traufhöhe wird bestimmt durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im weiteren Verfahren noch genauer bestimmt, durch eine Festsetzung der Höhen über Normalnull. Im jetzigen Planungsstand werden lediglich die unbestimmten Trauf- und Firsthöhen angegeben.

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

-siehe Einschrieb im Lageplan -

4 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die mit SI als Sichtfeld gekennzeichneten Flächen sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderendem Bewuchs freizuhalten.

5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen entlang der L 442 sind Garagen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

6 Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

6.1 Versickerung auf Privatgrundstücken

Oberflächenwasser von Dächern, Hofeinfahrten und sonstigen befestigten Flächen sind auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen (Richtwert 6 m² Rigolensickerfläche je 100 m² horizontal gemessener, befestigter Fläche). Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke Schicht bewachsenen Oberboden erfolgen.

6.2 Versickerung auf öffentlichen Verkehrsflächen

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen bzw. Mittelrinnen zur Versickerung zu bringen. Die Grünflächen sind für diesen Zweck mit einer mindestens 30 cm starken Schicht bewachsenen Oberboden zu versehen.

Ausnahmsweise kann, wenn es aus geologischen Gründen erforderlich ist, im Einzelfall ein Überlauf der Versickerungsanlage an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen werden.

7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf den Baugrundstücken zu dulden.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

s. Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

8.1 Lärmschutzwall

Zur Abschirmung des Verkehrslärms der L442 wird die Festsetzung Lärmschutzwall auf dem Ursprungsbebauungsplan „Steig Nord“ übernommen.

8.2 Lärmpegelbereiche

Im Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bezeichneten Lärmpegelbereiche nachzuweisen.

Lärmpegel-Bereich	Maßgebender Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume* und ähnliches
		R _{w,ges} des Außenbauteils		
I	bis 55 dB(A)	35	30	--
II	56 bis 60 dB(A)	35	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	40	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	45	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	50	45	40
VI	76 bis 80 dB(A)	**	50	45
VII	> 80 dB(A)	**	**	50

Lärmpegelbereiche entsprechend DIN-4109-1

9 Allgemeines Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Auf allen nicht bebauten Flächen ist mindestens ein heimischer Laubbaum auf jeweils angefangene 300 m² zu pflanzen und zu erhalten (z.B. Vogelkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Obstbaum).

9.2 Bei der Bepflanzung öffentlicher Grünflächen sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

9.3 Bei der Bepflanzung des Lärmschutzwalls entlang der L 442 sind heimische Laubgehölze zu verwenden (z.B. Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Haselnuss, Hartriegel, Hundsrose, Heckenkirsche).

9.4 Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, mindestens extensiv zu begrünen.

B Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

1. Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachneigung beträgt mind. 25°.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

2. Bedachung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

3. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2,3 LBO)

Für jede Wohnung müssen mind. 1,5 Garagen oder Stellplätze nachgewiesen werden. Stellplätze und Garagenvorplätze sind dabei mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasenpflaster oder Schotterrasen herzustellen.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei ist insbesondere Wert auf die Anlegung von heimischen Vogelschutzgehölzen und artenreichen Wiesenflächen zu legen.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

C HINWEISE

1. Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt innerhalb des Karstgebietes der Schwäbischen Alb. Aufgrund der besonderen hydrologischen Situation müssen an die Bauausführung und die Nutzung erhöhte Anforderungen gestellt werden.

Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe müssen dem Stand der Technik gemäß § 19 g und h Wasserhaushaltsgesetz entsprechen. Einwandige unterirdische Lagerbehälter dürfen nicht eingebaut werden.

2. Wassergefährdende Stoffe

Bei Bauvorhaben, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder betriebliche Abwässer entstehen, ist die Wasserbehörde zu beteiligen.

3. Bodenschutz

Anfallender Bodenaushub ist, getrennt nach Ober- und Unterboden, soweit als möglich zur Geländegestaltung auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen.

4. Niederschlagwasser

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und den Überlauf der Rigolenversickerungsfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück zuzuleiten.

5. Artenschutz

Auf die gem. § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG angegebenen Zeiträume für die Entfernung von Bäumen und Gehölzen wird verwiesen. Da es sich bei dem vorhandenen Gehölzbewuchs um geringfügige Vegetationsbestände handelt, können diese auch im Zeitraum von März bis September entfernt werden.