

Textteil

zum Bebauungsplan

„Steig Nord Abrundung“

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 24.01.2018 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. 1-3 BauNVO zulässig:

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 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.

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

-siehe Einschrieb im Lageplan-

2.3 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, die eine eingeschossige Bebauung zulassen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

-siehe Einschrieb im Lageplan-

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie nur im überbaubaren Bereich zulässig sind.

5 Öffentliche Verkehrsfläche

-siehe Einschrieb im Lageplan-

6 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.

7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Wasserdurchlässige Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

7.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen sowie der Stellplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7.3 Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu belassen und zu versickern.

8 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Bepflanzung privater Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht bebaute private Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen sowie der Stellplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8.2 Dachbegründung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrasse oder für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, mindestens extensiv zu bepflanzen.

B Örtliche Bauvorschriften

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. Dachaufbauten, -einschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vor Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.

3. 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.

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

C HINWEISE

1. Historische 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 Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. Geotechnik

Ergänzung Anregungen des Landesamtes für Geologie

3. Geothermie

Bohrungen für die Nutzung von Erdwärme sind bei der Unteren Verwaltungsbehörde (Umweltamt, Wasser- und Bodenschutz) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht-Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Umweltamt ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonde zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden. Erdwärmesonden in altlastenverdächtigen Bereichen dürfen erst nach Ausräumung des Altlastenverdachts niedergebracht werden.

Hinweis: Die Erdwärmesonden bedürfen zusätzlich einer Anzeige beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

4. Artenschutz

Ergänzung nach Erhalt des Umweltbericht mit der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung