

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„Weißdornstraße“

in Albstadt-Tailfingen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **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 Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird durch den Lageplan mit Datum vom 05.06.2019 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)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen gemäß § 4 (2) 1-3 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 (1) 1 BauGB)

-siehe Einschrieb im Lageplan-

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

-siehe Einschrieb im Lageplan-

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

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

-siehe Einschrieb im Lageplan-

2.4 Höhe baulicher Anlagen

-siehe Einschrieb im Lageplan-

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist Normal-Null. 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.

3 Bauweise

-siehe Einschrieb im Lageplan-

4 Sichtfelder (§ 9 (1) 20 BauGB)

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

5 Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 (1) 10 BauNVO)

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen entlang der L442 sind Garagen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

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

6.1 Versickerung auf Privatgrundstücken

Oberflächenwasser von Dächern, Hofeinfahrten und sonstigen befestigten Flächen sind auf dem Baugrundstück zu belassen und zu versickern. Eine Versickerung darf nur über eine mind. 30 cm bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Die Versickerungsflächen bzw. -mulden sind von jeglichem Bewuchs freizuhalten. Um Vernässung zu vermeiden müssen Versickerungsflächen mit einem ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze angelegt werden.

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 Versickerungsanlagen an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen werden.

7 Verkehrsfläche

-siehe Einschrieb im Lageplan-

8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 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.

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

Allgemeines Pflanzgebot

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).

Bei der Bepflanzung öffentlicher Grünflächen sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

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

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

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

s. Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

10.1 Lärmschutzwall

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

10.2 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 Bebauungsplans 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 entsprechen DIN-4109-1

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt mind. 25°.

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

12 Bedachung

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

13 Stellplätze

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

14 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen sowie der Stellplätze und Terrassen zu begrünen. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steingärten ist unzulässig.

15 Niederspannungsfreileitungen

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Wohlgeschichteten-Kalk-Formation. Verkarstungserscheinungen (Offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bzgl. der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A-1338 (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 ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, sowie eine Übersicht über vorhandene Bohrdaten, der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster auf der Homepage des LGRB verwiesen.

3 Wassergefährdende Stoffe

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

4 Bodenschutz

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

5 Artenschutz

Auf die gem. § 39 (5) 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.

6 Abfallwirtschaft

- Die Tragfähigkeit der Straßen hat mind. 30 t zu betragen
- Die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter hat mind. 4 m zu betragen
- Das Durchfahrtsprofil hat mind. 4 m Höhe und 3 m Breite zu betragen
- Es hat sich um eine Durchfahrtsstraße oder um Sackgassen/Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mind. 18 m Durchmesser zu handeln
- Bei Gefällestrecken müssen die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können
- Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke werden nur dann befahren, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt

Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichende dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner/ Gewerbebetriebe ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.