

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„Zwischen Mehlbaumstraße und Lautlinger Straße“

in Albstadt-Ebingen

- Entwurf -

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 20.08.2019 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 und 3 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 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.

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

-siehe Einschrieb im Lageplan-

2.3 Bezugspunkte / 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 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

4.1 Bauweise

O: offene Bauweise

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

5 Private Grünfläche

Private Grünflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, Zugangsflächen und Terrassen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nicht zulässig. Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie vorrangig im überbaubaren Bereich zulässig sind. Ausnahmsweise können sie auch südlich des überbaubaren Bereichs zugelassen werden, wenn sie in einer Flucht mit dem Hauptgebäude stehen und mind. 1 m Abstand zum südlichen Nachbargrundstück einhalten.

7 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.

8 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (2) 20 BauGB)

8.1 Umgang mit Boden

Anfallender Bodenaushub ist, getrennt nach Ober- und Unterboden, soweit als möglich auf dem Grundstück wieder einzubauen.

8.2 Entwässerung bzw. Niederschlagswasserversickerung

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll auf dem Grundstück belassen und versickert werden.

8.3 Wasserdurchlässige Stellplätze

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

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

9.1 Pflanzbindung zum Erhalt von Einzelbäumen

Die im Lageplan mit einer Pflanzbindung belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.2 Dachbegrünung

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Dachform

Die Dächer sind als Walm- oder Satteldächer auszubilden.

2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt zwischen 45° und 48°.

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

3 Bedachung

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 Gestaltung unbebauter 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.

5 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 von Hangschutt unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Hangschutts ist zu rechnen. Verkastungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser 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 Lockergesteine des Hangschutts können in Hanglagen und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

3 Militärische Liegenschaften

Für das Plangebiet sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag und in der Nacht 65 dB(A).

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen / militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

4 Artenschutz

Auf die gem. § 39 (5) 2 BNatSchG angegebenen Zeiträume für die Entfernung von Bäumen und Gehölzen wird verwiesen. Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar durchgeführt werden.