Zeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2.Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO)

(1,2) — Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (siehe Textteil) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fahrbahn — Verkehrsfläche
Gehweg — (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St — Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

LR — Leitungsrecht zug. des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform,

FD+SD+WD — Flachdach, Satteldach und Walmdach

4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

5 **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 **Entwässerung** (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das gesamte Niederschlagswasser soll über mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden (Humus) in einer Flächenversickerung, Muldenversickerung oder Mulden-Rigolen-Versickerung schadlos zur Versickerung gebracht werden. Notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse zur Versickerung (z.B. aus Gewerbeflächen) sind beim Landratsamt Zollernalbkreis, Amt für Wasser und Bodenschutz zu beantragen. Die Anlagen sind nach DWA-A 138 zu planen, bauen und betreiben.
Eine direkte Versickerung ohne Passage durch die Bodenschicht ist nicht zulässig. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist der Anschluss über die Grundstücksentwässerungsanlage an die öffentliche Abwasseranlage vorzusehen.

7 **Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Grünflächen sind gemäß Planeintrag als öffentliche Flächen Verkehrsgrün festgesetzt.

8 **Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die Leitungsrechte sind gemäß Planeintrag festgesetzt.
Für die durch das Gebiet geführten Leitungen sind, soweit sie nicht in öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen liegen, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger für Strom, Gas, Wasser/Abwasser und Telekommunikation ausgewiesen. Gebäude und Nebenanlagen (ausgenommen Stellplätze) sind im Bereich der Leitungsrechte unzulässig, um jederzeit den Zugang zu den Leitungen, Schächten und Mulden zu gewährleisten. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Bei Baumpflanzungen im Umfeld der Leitungsrechte sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.
Die Errichtung kleinerer Stützmauern sind ausnahmsweise und nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 **Dachform und Dachaufbauten** (§ 74 (1) 1. LBO)
- siehe Planzeichnung -

2 **Dach- und Fassadenbegrünung** (§ 74 (1) 1. LBO)
Die Dachflächen von Garagen und Carports sind soweit sie nicht als Terrasse genutzt sind mit einer Schichtdicke von mind. 5 cm zu versehen und extensiv zu begrünen.

3 **Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen** (§ 74 (1) 1. LBO)
Die nicht überbaubaren Flächen sind, mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen sowie der Bebauung mit Nebenanlagen und Erschließungsflächen, als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten.
Die Bodenbeläge für Stellplätze, Wege und Zufahrten mit Ausnahme der Haupterschließung sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Betonrasensteine, Granitpflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.).

4 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) 5. LBO)
Oberirdische Niederspannungsleitungen sind unzulässig.

C HINWEISE

1 **Denkmalschutz** (§ 20 DSchG)
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Textteil

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. 1G des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird durch den Lageplan mit Datum vom 09.04.2015 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) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 **Fläche für den Gemeinbedarf** § 9 (1) Nr. 5
1.2 **Mischgebiet** § 6 BauNVO
Vergnügungsstätten nach § 6 (2) BauNVO Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen.
Wettbüros und Wettannahmestellen sind nicht zulässig.

2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1 **Grundflächenzahl** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)
- siehe Planzeichnung -
2.2 **Geschossflächenzahl** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)
- siehe Planzeichnung-
2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)
- siehe Planzeichnung -

3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Die Baukörper sind auf der bestehenden Grundstückgrenze zur Erich-Kästner-Straße hin zu errichten. Aufgrund der Grundstücksteilung ist der Gebäudekomplex Erich-Kästner-Straße 42/44 nur in einseitiger Grenzbebauung zulässig.

Verfahrensvermerke

1. **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB erfolgte vom 23.03.2015 bis 07.04.2015 durch Offenlage. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB vom 11.03.2015 bis 07.04.2015 gehört.

2. **Satzungsbeschluss**
In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.04.2015 wurden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt.
Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 (1) BauGB in der öffentlichen Sitzung am 30.04.2015 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

3. **Ausfertigung**
Der Inhalt der Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 30.04.2015 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt.

Albstadt, den 12.05.2015

i.V.Anton Reger
Erster Bürgermeister

4. **Inkrafttreten**
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB ist die Bebauungsplanänderung am 16.05.2015 in Kraft getreten.

Albstadt, den 04.06.2015

Udo Hollauer
Bürgermeister

ALBSTADT

Bebauungsplanänderung "Erich-Kästner-Straße / Katharinenstraße"

Albstadt-Tailfingen
Maßstab 1 : 500

Stadtplanungsamt
61.1 - Pin / No
Albstadt, 09.04.2015