

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„Schwarzwaldstraße“

in Albstadt-Ebingen

- Entwurf -

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), §§ 46, 73 und 73a geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), §§ 5 und 102a geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird durch den Lageplan mit Datum vom 16.05.2022 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 i.V.m. § 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 (2) 1, 2 und 4 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 (§9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Bezugspunkte / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

2.1.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Als Fußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des fertig gestellten Rohfußbodens anzusehen, sie wird in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgelegt. Abweichung von +/- 0,5 m sind zulässig. Liegt die bauliche Anlage in Bereichen mit unterschiedlich festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen, so ist als Mindest- und Höchstmaß jeweils der rechnerische Mittelwert (Arithmetisches Mittel) maßgebend.

2.1.2 Gebäudehöhe

In dem Baugebiet dürfen bauliche Anlagen folgende Höhen nicht überschreiten:

- Gebäudehöhe im Westen max. 9,3 m über dem unteren Bezugspunkt
- Gebäudehöhe im Nordosten max. 7,5 m über dem unteren Bezugspunkt
- Gebäudehöhe im Südosten max. 6,0 m über dem unteren Bezugspunkt

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Daches (Oberkante Attika, Oberkante Firstziegel).

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die jeweils festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe.

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-

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

3.1 Offene Bauweise

In der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude zu errichten.

3.2 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO dürfen die Gebäude entlang der westlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand errichtet werden. Ansonsten gelten die Regelungen des § 22 (2) BauNVO zur offenen Bauweise.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 10 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNVO)

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

5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Umgang mit Boden

Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung des Grundstücks verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf dem Baugrundstück einzubauen.

5.2 Entwässerung bzw. Niederschlagswasserversickerung

Nach den gegebenen Möglichkeiten ist das unbeschadete Niederschlagswasser dezentral und ortsnah zu beseitigen, um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu fördern.

5.3 Wasserdurchlässige Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrasen o.ä. zu befestigen, sofern auf diesen Stellplätzen keine Umlade- und Wartungsarbeiten mit wassergefährdenden Stoffen stattfinden.

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

6.1 Dachbegrünung

Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind mindestens extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen.

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.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Bedachung (§ 74 (1) 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.

2 Einfriedungen, Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden. Sofern bei der Tiefgaragenzufahrt höhere Stützmauern erforderlich werden, sind diese ausnahmsweise zulässig.

Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen aus einzelnen Abschnitten bestehen, die jeweils maximal 0,80 m hoch sein dürfen. Der obere Abschnitt muss mindestens 1 m gegenüber dem darunterliegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.

3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist bis auf notwendige Zufahrts- und Zugangsflächen, sowie Stellplätze und Terrassen sind als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Es sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steingärten ist unzulässig. Wasserundurchlässige Abdeckungen sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z.B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen und in den Planunterlagen des Baugesuches mit ihrer Verwendung darzustellen.

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 Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.

Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit der fachgerechten Dokumentation und Fundbegehung ist einzuräumen

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.

3 Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk auf der Homepage des LGRB entnommen werden. Dort befindet sich ebenfalls eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches auf der Homepage des LGR abgerufen werden kann, verwiesen.

Für das Plangebiet wurden bereits zwei Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro GEOTEAM aus Rottweil erstellt. Die Gutachten sind vom Bauherren zwingend zu beachten, daher werden sie Teil der Bebauungsplanunterlagen.

4 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse vom Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung vom 21.Juli 2022, ergab die Notwendigkeit einer Überprüfung des spezifischen Artenspektrums. Es wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Auswirkungen auf potenziell vorkommende europarechtlich geschützte Arten zur Folge haben könnte. Insbesondere europäische Vogel- und Fledermausarten, sowie die Haselmaus, müssen näher untersucht werden.

Eine entsprechende Untersuchung läuft bereits, das Gutachten wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen und den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.