

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„Langes Tal - Tulpenstraße“

in Albstadt-Tailfingen

- 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 02.05.2022 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) 1-3 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- 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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe, gemessen an der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe, muss der Oberkante der vorhandenen Straße mittig vor der baulichen Anlage entsprechen. Abweichung von +/- 0,5 m sind zulässig.

2.1.2 Gebäudehöhe

In dem Baugebiet dürfen bauliche Anlagen folgende Höhen nicht überschreiten:

- Im Westen: Gebäudehöhe max. 7,50 m über dem unteren Bezugspunkt
- Im Osten: Gebäudehöhe max. 10 m über dem unteren Bezugspunkt

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Daches (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.

4 Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

-siehe Einschrieb im Lageplan-

4.2 Fußgängerbereich

-siehe Einschrieb im Lageplan-

5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist als Rasenfläche zu erhalten.

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

6.1 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.

6.2 Entwässerung bzw. Niederschlagswasserversickerung

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

6.3 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.

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

7.1 Pflanzgebot

Pro angefangene 100 qm Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder standortgerechte Büsche und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

7.2 Dachbegrünung

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

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.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden.

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

2 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.

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

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.

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

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist bis auf notwendige Zufahrts- und Zugangsflächen, sowie Stellplätze und Terrassen als mit Pflanzen bewachsene Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steingärten ist unzulässig. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

5 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

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des Oberjura zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

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.

4 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen, sowie der intensiven Nutzung die Fläche nicht als potentieller Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten geeignet und eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgebieten nicht gegeben ist (Stadt Albstadt, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Bebauungsplanänderung „Langes Tal-Tulpenstraße“ in Albstadt-Tailfingen, 15.06.2022).

5 Waldabstand

Das Flurstück 1777/5 ist gem. § 4 LBO, aufgrund der Unterschreitung des Waldabstandes, nicht bebaubar. In Abstimmung mit dem Forstamt des Landratsamtes Zollernalb wird die Unterschreitung akzeptiert, wenn der Wald auf Flst. 2732 zukünftig entsprechend bewirtschaftet wird, so dass eine Gefährdung der Bebauung auf Flst. 1777/5 ausgeschlossen wird. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen Abt. Bauordnung und der Stadtkämmerei wird getroffen.