

## Textteil

zur Bebauungsplanänderung

### „Stadtkern - Kronenstraße/Lange Straße“

in Albstadt-Tailfingen

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 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 Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1) m.W.v. 15.01.2016.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird durch den Lageplan mit Datum vom 01.08.2017 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 **Kerngebiet (MK) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 7 BauNVO)**

Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe (mit sexuellem Charakter) und Tankstellen bedürfen eines feinsteuernenden Ausschlusses bestimmter Arten von Analgen nach §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:

- demzufolge sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.
- demzufolge sind Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgelegt ist, gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.
- demzufolge sind Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 **Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### 2.2 **Geschossflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die zulässige Geschossfläche wird im Bereich des Kerngebietes um die Fläche notwendiger Garagen unter der Geländeoberfläche bis zur gesamten Grundstücksfläche erhöht.

#### 2.3 **Maximal zulässige Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

### 3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 3 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

### 4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

Es kann zugelassen werden, dass die Baugrenze mit Vordächern überschritten wird.

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

### **5.1 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

### **5.2 Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

### **5.3 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Auf den an die Kronenstraße anschließenden Grundstücken sind Gragen, Carports sowie neue Stellplätze untersagt.

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

### **6.1 Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch über den bewachsenen Oberboden zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt. Die Versickerungseinrichtungen bzw. Notüberläufe sind so herzustellen, dass eine punktuelle Ableitung vermieden wird.

### **6.2 Dacheindeckungsmaterial (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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

## **7 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

### **7.1 Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

### **7.2 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

## **8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **8.1 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Als Ausgleich für die Überbauung von Grünflächen ist auf den nicht bebauten Grundstücksflächen pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **8.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Das Flachdach im Bereich der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 782,00 m ü. NN ist mindestens extensiv zu begrünen.

## **9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die erforderlich werden sind von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden.

# **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **1 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Oberirdische Niederspannungsleitungen sind unzulässig.

## **2 Vordächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragenen Vordächer sind zwingend vorgeschrieben. Das Vordach zur Hechinger Straße ist auf einer Höhe anzubringen, sodass Linienbusse darunter hindurch fahren können. Das Vordach zur Kronenstraße ist mindestens auf einer Höhe von 3,5 m, gemessen ab der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, anzubringen.

# **C Hinweise**

## **1 Archäologische Denkmalpflege**

Das Planungsgebiet liegt im Prüffallgebiet „Mittelalterliche bzw. frühneuzeitliche Siedlung Tailfingen“. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach § 8 DSchG unzulässig wäre.

Generell wird auf die §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmal-

schutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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** **Artenschutz** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG; Artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für Vögel (Gebäudebrüter))  
Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle sind Rodungen ab Ende der Brutzeit möglich.

Der Abbruch von Gebäuden ist im Zeitraum November – Februar (im Winter und außerhalb der Brutzeiten) zulässig. Bei einem Abbruch ist zu jeder Zeit zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände vor Abbruch von Gebäuden eine Kontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen und Nischenbrütern erforderlich.

**3** **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hangschuttsedimenten. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Mittleren Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

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

Aufgestellt:

Albstadt, den 29.03.2017

Geändert:

Albstadt, den 01.08.2017

Geändert:

Albstadt, den 29.08.2017