

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„Untere Wiesen - Süd“

in Albstadt-Truchelfingen

- Entwurf -

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. 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 Art. 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 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 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 Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird durch den Lageplan mit Datum vom 15.05.2017 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 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 **Sondergebiet für Einkaufszentren und Verkaufsmärkte** (§ 11 (2) BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Planzeichnung -

2.2 **Geschossflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Planzeichnung -

2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Planzeichnung -

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

- siehe Planzeichnung -

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Dachform und Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Planzeichnung -

Bei Flachdächern ist eine Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

2 Dachbegrünung (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Gebäudeabriss und Neubau sind die Dachflächen als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 12 cm Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und bodenbedeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind vollständig zu begrünen.

3 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade und auf Dächern von Gebäuden zulässig.

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

C HINWEISE

1. **Gewässerrandstreifen**

Bei Bauvorhaben ist der Gewässerrandstreifen zu beachten.

2. **Niederschlagswasser**

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.

Vor dem Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Albstadt sollte aufgrund der Gewässernähe die Möglichkeit der Einleitung des Niederschlagswassers in die Schmiecha, falls erforderlich gedrosselt durch Rückhalt, geprüft werden.

Parkplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden.

3. **Geothermie**

Bohrungen für die Nutzung von Erdwärme sind bei der Unteren Wasserbehörde - Umweltamt, Wasser- und Bodenschutz - rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht - Bohranzeige). Neben dieser Anzeige ist beim Umweltamt, Wasser- und Bodenschutz ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonden zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden. Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg.

Aufgestellt:

Albstadt, den 28.01.2015

Geändert:

Albstadt, den 01.02.2016

Geändert:

Albstadt, den 30.03.2016

Geändert:

Albstadt, den 15.05.2017