

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„Im Weidlen“

in Albstadt-Lautlingen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **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 Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1) m.W.v. 15.01.2016.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird durch den Lageplan mit Datum vom 22.03.2017 bestimmt. Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes 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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß §1 (6) Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

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

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

siehe Einschrieb im Lageplan

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

siehe Einschrieb im Lageplan

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

siehe Einschrieb im Lageplan

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

o = Offene Bauweise, die Grenzabstände sind einzuhalten.

4 Garagen und Carports (§ 9 (1) g BauGB und § 12 (6) BauNVO)

siehe Einschrieb im Lageplan

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den festgesetzten Flächen für Garagen errichtet werden.

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

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

6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die baulichen Anlagen sind mit der Hauptfirstrichtung und mit der Gebäudelängskante wie in der Planzeichnung eingetragen zu stellen.

7 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

siehe Einschrieb im Lageplan

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**8.1 Wasserdurchlässige Stellplätze** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrassen o.ä. zu befestigen.

8.2 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) 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. Talseitig ist ein Abstand von mindestens 3,00 m zu Gebäuden bzw. dem angrenzenden Grundstück einzuhalten.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)

Entlang der Straße sind in geringfügigem Umfang Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich geworden und können noch erforderlich werden. Diese sind von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden.

10 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)**10.1 Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, mindestens extensiv zu bepflanzen. Dachflächen mit Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung müssen nicht begrünt werden. Sämtliche Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

10.2 Bepflanzung der privaten Grundstücksfläche

Die nicht bebauten Flächen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen sowie der Stellplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zudem ist pro angefangene 200 qm private Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste (Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**1 Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)**

siehe Einschrieb im Lageplan

2 Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

siehe Einschrieb im Lageplan

3 Stützmauern (§ 74 (1) 1 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. Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen aus einzelnen Abschnitten bestehen, die jeweils maximal 0,80m hoch sein dürfen. Der obere Abschnitt muss mindestens 1m gegenüber dem darunter liegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.

C HINWEISE

1 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

1.1 Schmutzwasserableitung

Aufgrund der Topografie ist das anfallende Schmutzwasser ggf. über eine Hebeanlage rückstaufrei in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Der sicherste Schutz gegen Rückstau erfolgt durch den Einsatz von automatisch arbeitenden Abwasserhebeanlagen mit der Abwasserförderung über die Rückstauenebene. Hierdurch wird die einwandfreie Sicherung gegen Rückstau gewährleistet.

1.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Böden, Grundwasser, Gewässer und in die Sedimente von Gewässern ist im Einzugsgebiet auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von 30 cm nicht überschritten wird. Als Anhaltswert für das erforderliche Speichervolumen der Mulden sind ca. 3 m³ / 100 m² versiegelte Fläche anzusetzen.

Um Vernässung zu vermeiden sollten Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden aufweisen. Zu unterkellerten Gebäuden ohne Wasserdruck haltende Abdichtung ist ein Mindestabstand vom 1,5-fachen der Baugrubentiefe einzuhalten.

2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Ostreenkalk-Formation, welche von Hangschutt überlagert werden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage oder breiten und tiefen Baugruben zu Rutschungen. 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3 Schalltechnische Untersuchung

3.1 Verkehrsimmissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr. Die Lärmwerte liegen teilweise über dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel der DIN-18005. Ab dem Lärmpegelbereich IV (vgl. Tab 4) gemäß DIN-4109, sollte mit einer geeigneten Grundrissgestaltung auf die Lärmbelastung durch die Kreisstr. K7151 reagiert werden. Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten betrifft dies die Fassaden der Immissionsorte 1 bis 3. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN-4109 [4] sollten demnach an den lärmabgewandten Seiten des Baufensters angeordnet werden, bzw. sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch ein Fenster auf den weniger verlärmten Fassadenseiten belüftet werden können. Nach der DIN-4109 ergeben sich nachstehende Lärmpegelbereiche:

- Westliche Seite des Baufensters Lärmpegelbereich IV,
- Südliche Seite des Baufensters Lärmpegelbereich III,
- Nördliche Seite des Baufensters Lärmpegelbereich III,
- Östliche Seite des Baufensters Lärmpegelbereich I.

3.2 Dimensionierung der Außenbauteile

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans „Im Weidlen“ sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten. Grund hierfür ist der Verkehr der Kreisstraße K7151. Gemäß DIN-4109 -Schallschutz im Hochbau- sind besondere Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm erforderlich, diese Vorkehrungen können eine geeignete Grundrissgestaltung bzw. Schallschutzfenster sein. Die Außenbauteile sind entsprechend den Anforderungen der DIN-4109 auszubilden und müssen ein ausreichendes Schalldämmmaß aufweisen. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenfassaden ist in Tab. 6 dargestellt. Das erforderliche Schalldämmmaß der Fenster ergibt sich aus dem Fensterflächenanteil des betrachteten Raums, seiner Grundfläche sowie dem Schalldämmmaß der Außenwand (vgl. Tab. 8 - 10 der DIN-4109). Der rechnerische Nachweis, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile für den geforderten Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind, soll für alle Bauteile geführt werden.

3.3 Lüftungseinrichtungen

Die Schutzwirkung von Schallschutzfenstern ist nur dann gegeben, wenn die Fenster geschlossen sind. Der Lüftung von Aufenthaltsräumen mit Schlaffunktion muss deshalb besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume sind daher ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von über 45 dB(A) nachts mit schallgedämmten Lüftungsgeräten auszustatten, sofern die Aufenthaltsräume nicht durch ein weiteres Fenster auf einer lärmabgewandten Seite belüftet werden können. In Anlage 1 sind die Beurteilungspegel während des Nachtzeitraums für alle Immissionsorte und Stockwerke dargestellt. Bei Aufenthaltsräumen ohne Schlaffunktion kann kurzzeitiges Öffnen der Fenster (Stoßlüften) hingegen zugemutet werden.

Geändert:

Albstadt, den 22.08.2017