

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„Eisental – Blaikenstraße 6/3“

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 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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 Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99, 100).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird durch den Lageplan mit Datum vom 24.10.2017 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

2.4 Höhe baulicher Anlagen

siehe Einschrieb im Lageplan

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist Normalnull (Meter über N.N.)

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

o = offene Bauweise, die Grenzabstände sind einzuhalten.

4 Garagen und Carports (§ 9 (1) 11 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 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

siehe Einschrieb im Lageplan

7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

7.1 Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)

siehe Einschrieb im Lageplan

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

9.1 Wasserdurchlässige Stellplätze (§ 9 (1) 20 BauGB)

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

9.2 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)

Im Plangebiet sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.

2 Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Sattel- und Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 30° - 35° herzustellen.

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.

2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Dentalionton-Formation, welche teilweise von Hangschuttablagerungen überdeckt werden. 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. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage oder bei tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Albstadt, den 22.08.2017

Geändert:

Albstadt, den 24.10.2017