

Textteil

zum Bebauungsplan

„Unter Nank II – Zusammenfassung“,

in Albstadt-Tailfingen

- 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. 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- **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. 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 19.09.2017 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

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 –

Der Grundstücksfläche können Flächen von Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Baugrundstücks hinzugerechnet werden. (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

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

– siehe Einschrieb im Lageplan –

Zum Teil sind die Vollgeschosse terrassiert anzulegen.

3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

3.1 **Offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

3.2 **Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

5 **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind nur zulässig bis zu einem Bruttorauminhalt von 40 m³ pro Grundstück.

5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

6.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich „Durchfahrt und Halten nur für Anlieger“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gelegen am mittleren Teil des Verbindungsweges zwischen der Rossbergstraße und der Straße Unter Nank, zwischen den Gebäuden Roßbergstraße 44 bis 64.

Durchfahrt und Halten nur für Anlieger erlaubt.

6.3 Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

6.4 Wirtschaftsweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Benutzung nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge zum Zwecke der Bewirtschaftung des danebenliegenden Waldes zulässig.

6.5 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das verkehrsbegleitende Grün, welches zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Park- und Stellplätzen liegt, darf mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrassen befestigt werden.

7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche als Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

8.2 Öffentliche Grünfläche als Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

8.3 Öffentliche Grünfläche als Ballspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

9 Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

10 Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)Leitungsrecht 1 (LR 1)

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Albstadt.

Leitungsrecht 2 (LR 2)

Zugunsten der Stadt Albstadt.

Leitungsrecht 3 (LR 3)

Zugunsten der Versorgungsträger.

11 Immissionsbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

11.1 Die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe westlich der Straße Unter Nank sowie im Bereich der Gebäude Unter Nank 28, 30, 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 36/1, 36/2 und 36/3 ist unzulässig.

11.2 Einwandige unterirdische Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe sind nicht zulässig.

12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**12.1 Wasserdurchlässige Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrassen o.ä. zu befestigen, sofern auf diesen Stellplätzen keine Umlade und Wartungsarbeiten mit wassergefährdenden Stoffen stattfinden.

12.2 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.

12.3 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.

13 Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

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

– siehe Einschrieb im Lageplan –

Auf Grünflächen ist auf den nicht bebauten Grundstücksflächen pro angefangenen 300 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste oder ein einheimischer, standortgerechter Kleinbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

15 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 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

1 Garagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen können bei besonders schwierigen topographischen Verhältnissen zugelassen werden.

Bei einer Inanspruchnahme von Flächen, die mit Pflanzgebot belegt sind, ist das Pflanzgebot an anderer geeigneter Stelle des Grundstücks zu erfüllen.

2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform

Zulässig sind nur Flachdächer mit Kiesauflage, Erdüberdeckung oder, in Anpassung an die aktuellen technischen Möglichkeiten und gesetzlichen Neuerungen, auch

Dachbegrünung. Bei der Herstellung von Flachdächern ist eine maximale Dachneigung bis zu 5° zugelassen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen östlich der Straße Unter Nank zulässig. Ausgenommen sind bautechnisch bedingte Aufbauten für Aufzüge und Lichtkuppeln.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Stützmauern

Entlang den öffentlichen Verkehrswegen sind nur Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zugelassen. Die Oberkante muss horizontal geführt werden und bei Bedarf ohne Anlauf abgetreppelt werden. Ausnahmen können bei besonders schwierigen topographischen Verhältnissen zugelassen werden.

Entlang öffentlicher Treppenwege sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, zulässig. Deren Oberkanten sind bei einem hängigen Gelände parallel zur natürlichen Oberfläche zum Hang zu führen.

3.2 Böschungen

Entlang den öffentlichen Verkehrswegen sind Böschungen im Verhältnis 1:1,5 oder flacher zulässig.

3.3 Einfriedungen

Es sind nur lebende Einfriedungen zulässig. Ausnahmsweise sind andere Einfriedungen bis 1,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante natürliche Geländeoberfläche, zulässig.

3.4 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen sind weiterhin gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist das Pflanzgebot bei der Herstellung, Nutzung und Unterhaltung der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Soweit die Fläche mit Pflanzgebot bis an die Baugrenze reicht und das Gebäude hinter der Baugrenze zurückbleibt, erstreckt sich der Pflanzgebot bis zur Gebäudefront.

3.5 Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

3.6 Bepflanzung

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen innerhalb der einzelnen Hausgruppen sind gärtnerisch zu gestalten.

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, soweit die sonstigen bebauungsplanmäßigen Festsetzungen dies zulassen. Wichtige Einzelbäume und Baumgruppen sind an den im Plan bezeichneten Stellen mindestens in der angegebenen Anzahl als bereits größere Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte Bäume der Pflanzliste oder einheimische, standortgerechte Kleinbäume.

4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Oberirdische Niederspannungsleitungen sowie oberirdische elektrische Leitungen sämtlicher Versorgungsträger sind unzulässig.

C HINWEISE

1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, 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 im Boden zu belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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 Waldabstand (§ 4 Abs. 3 LBO)

Die im östlichen Bereich festgelegte Baugrenze unterschreitet teilweise den gesetzlichen Waldabstand von 30 m. Gebäude sind somit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch unter Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes (vgl. § 4 Abs. 3 S. 2 LBO BW) zulässig.

Auf die Gefahren der Errichtung von Gebäuden innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes durch potenziellen Baumfall, Sturmwurf und Brand wird hingewiesen.

3 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Ein Gebäudeabriss ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeiten ohne weitere Brutkontrolle zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist ein Gebäudeabriss ab Ende der Brutzeit möglich.

Zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände ist gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor Abbruch oder baulicher Veränderung der Fassaden eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen erforderlich.

Bei einer Entfernung von Mehlschwalbennestern oder Starenkästen sind diese in gleichem Umfang im Vorfeld der Maßnahme in der näheren Umgebung zu ersetzen. Auf den Leitfaden der Architektenkammer und des NABU „Naturschutz an Gebäuden – Quartiere und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse“ wird verwiesen.

Es wird auf das Blatt „Hinweise der Stadt Albstadt zum Arten- und Baumschutz im Baugenehmigungsverfahren für Bau- und Abrissmaßnahmen, sowie Umnutzung von

Gebäuden / baulichen Einrichtungen (wie z. B. leerstehenden Gebäuden, Scheunen, Schuppen, Lagern, Garagen, ...)“ verwiesen.

Aufgestellt am:

Albstadt, den 27.01.2011

Geändert am:

Albstadt, den 23.02.2012

Geändert am:

Albstadt, den 19.09.2017