

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„Scheibenbühlstraße“

in Albstadt-Laufen

- 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 12.03.2018 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 (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 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 (1) BauNVO)

-siehe Einschrieb im Lageplan-

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

-siehe Einschrieb im Lageplan-

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

-siehe Einschrieb im Lageplan-

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

-siehe Einschrieb im Lageplan-

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

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

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

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

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

5.2 Schmutz- und 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. Ist die natürliche

Ableitung nicht möglich, so erfolgt die Schmutz- und Niederwasserableitung durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Albstadt.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, sind auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite zu belüften. Weiterhin wird eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN-4109 festgesetzt.

B Örtliche Bauvorschriften

1 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 1. LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind, mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen, sowie der Bebauung mit Nebenanlagen und Erschließungsflächen, als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten.

Die Bodenbeläge für Stellplätze, Wege und Zufahrten mit Ausnahme der Haupteerschließung sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Betonrasensteine, Granitpflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.).

2 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. Der obere Abschnitt muss mindestens 1 m gegenüber dem darunter liegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.