Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:500

Zeichenerklärung zum Planteil A

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-15 BauNVO

- Reines Wohngebiet — § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO
- 0,4 — GRZ - Grundflächenzahl — § 19 BauNVO
- (1,1) — GFZ - Geschossflächenzahl — § 20 BauNVO
- terr. — Vollgeschosse terrassiert

3. Bauweise, Baulinie und Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO
- a — Abweichende Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO
- Baulinie — § 23 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO
- FD — Flachdach

4. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich - Durchfahrt und Halten nur für Anlieger"
- Fußgängerbereich - Durchfahrt und Halten nur für Anlieger
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- Wirtschaftsweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Wasserbehälter
- Umformerstation

6. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche als Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche als Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche als Ballspielplatz

7. Flächen für Landwirtschaft und Wald — § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- Flächen für Wald — § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume zu pflanzen

9. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Stellplätze und Garagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- UGa — Unterflurgaragen
- Mit Leitungsrechten belastete Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- LR 1 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Albstadt
- LR 2 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Albstadt
- LR 3 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind (Sichtfelder) — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Abstandslinie (30 m) vom Waldrand
- 12,00 — Bemaßungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweisen — § 16 Abs. 5 BauNVO

10. Sonstige Planzeichen ohne Normcharkter

- 870 — Höhenlinie mit Höhenzahl
- Gebäude
- Quelle

Rechtsgrundlagen

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.

Textteil zur Bebauungsplan - Entwurf -

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. (§ 21a 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 **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich "Durchfahrt und Halten nur für Anlieger"** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Gelegen am mittleren Teil des Verbindungsweges zwischen Rottenburger Straße und der Straße Unter Nank, zwischen den Gebäuden Rottenburger Straße 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 öffentlichen Verkehrsfläche und Park- und Stellplätzen liegt, darf mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflaster, Schotterrasen 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 Grünflächen als Parkanlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

8.2 **Öffentliche Grünflächen als Spielplatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

8.3 **Öffentliche Grünflächen als Ballspielplatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

9 **Flächen 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 Versorgungsträgen und der Stadt Albstadt
Leitungsrecht 2 (LR 2)
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Albstadt
Leitungsrecht 3 (LR 3)
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträgen

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, Schotterrasen o.ä. zu befestigen, sofern auf diesen Stellplatzen 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 Angflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14.1 **Pflanzgebot** (§ 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** (§ 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 abgetreppt 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 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 im Plantell ausgewiesenen Flächen zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit der sachgerechten 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** (§ 4Abs. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 12.03.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen und am 18.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 20.07.2009 bis 31.07.2009 durch Offenlage. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.07.2009 bis 21.08.2009 gehört.

3. **Auslegungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.02.2009 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanänderungsentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. **Öffentliche Auslegung**
Die öffentliche Auslegung wurde am 05.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplanänderungsentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.03.2011 bis 15.04.2011 öffentlich ausgelegen.

5. **Erneuter Auslegungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 29.03.2012 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanänderungsentwurf und dessen öffentliche Auslegung und am in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung erneut beschlossen.

6. **Erneute Öffentliche Auslegung**
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

7. **Satzungsbeschluss**
In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am wurden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

8. **Ausfertigung**
Der Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 und § 13 BauGB durchgeführt.

Albstadt, den

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister

9. **Inkrafttreten**
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs.3 BauGB ist der Bebauungsplan am in Kraft getreten.

Albstadt, den

Udo Hollauer
Bürgermeister

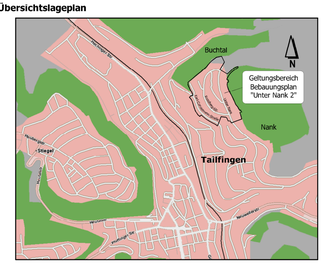
Digitalisierung/Vektorisierung

2017 aus den originalen Planvorlagen

Verwendetes CAD-Programm:	AutoCAD 2016
Arbeitsweise:	Manuelle Übertragung aus der Planunterlage
Plangrundlage:	dgk Bereich Unter Nank 2.dwg

HANS WIEGELT PLANUNG & BERATER
VOGELWEIDE 10 06188 LANGENBERG
FON: (034602) 23795 FAX: (034602) 40054
E-MAIL: hans.wiegelt@planung-und-service-landsberg.de

Übersichtslageplan



Wappen Albstadt

Verwaltungsgemeinschaft Pfullingen / Landkreis Reutlingen

STADT Albstadt
Zollernalbkreis
Bebauungsplan "Unter Nank II - Zusammenfassung"

Stadtteil Tailfingen

Bebauungsplan — Maßstab 1 : 1000

Aufgestellt: Albstadt, den 27.01.2011
Geändert: Albstadt, den 23.02.2012
Geändert: Albstadt, den 19.09.2017