

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„KASTANIENSTRASSE“

in Albstadt-Ebingen

- 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 der Bebauungsplanänderung wird durch den Lageplan mit Datum vom 26.04.2018 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

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

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

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

2.1 **Erhalt bestehender Vegetation** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Gehölze entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind zu erhalten. Planungsbedingt notwendig werdende Gehölzrodungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sollen außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchgeführt werden (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September).

2.2 **Wasserdurchlässige Stellplätze** (§ 9 (1) 20 BauGB)

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

2.3 **Dezentrale 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.

2.4 **Dacheindeckungsmaterial** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Als Dacheindeckungsmaterial sind unbeschichtete Schwermetalle wie Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Ausnahmsweise können konstruktive Teile (z.B. Verwahrung, Ortgänge, Kehlen, Dachrinnen usw.) in den genannten Materialien zugelassen werden.

2.5 **Dachbegrünung** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Flachgeneigte Dächer (0° bis 5°) sind extensiv zu begrünen.

3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist pro angefangenen 300 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf den Baugrundstücken zu dulden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

C HINWEISE

1 Bestehende Robinie (Robinia pseudoacacia)

Es wird empfohlen, die raum- und ortsbildprägende Robinie als potenzielle Ruhestätte und spätere potentielle Lebensstätte für wirbellose Tiere zu erhalten.

2 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Ein Gebäudeabriss ist lediglich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeiten ohne weitere Brutkontrolle zulässig. Bei Einbeziehung eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist ein Gebäudeabriss ab Ende der Brutzeit möglich.

Zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände ist gemäß § 44 (1) 1 BNatSchG vor Abbruch oder Veränderung von Fassaden eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen erforderlich. Gegebenenfalls angetroffene Tiere sind fachgerecht zu versetzen und die Anzahl der tatsächlich verloren gegangenen Ruhestätten ist im Verhältnis 1:1 durch Fledermaus-Quartierkästen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zu ersetzen. Diese sind an der Fassade so zu verhängen, dass ein freier Einflug möglich ist.

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.

Außerdem 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. leerstehende Gebäude, Scheunen, Schuppen, Lagern, Garagen, usw.“ verwiesen.

3 Versickerungsfähigkeit des Untergrunds

Für die Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist ein Bodengutachten erforderlich. Dabei sind weitere Parameter wie z.B. der Grundwasserabstand usw. ebenfalls zu untersuchen.

4 Wasser- und Bodenschutz

Die im Bebauungsplan vorgeschriebene dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung über den belebten Oberboden entspricht den gesetzlichen Anforderungen und ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen. Werden für die Beseitigung Mulden angelegt, so muss der Oberboden mindestens 30 cm Mächtigkeit aufweisen und dauerhaft begrünt sein. Sollte auf-

grund von eingeschränkter Sickerfähigkeit (kf-Wert $>1 \cdot 10^{-6}$) auf dem vorliegenden Baugrundstück eine Versickerung nicht möglich sein, ist ein Anschluss des Niederschlagswassers an den Kanalbestand geplant. Aktuell liegen keine Informationen vor, ob dies an ein Trennsystem möglich ist. Ist dies der Fall ist diese Variante zu bevorzugen, ist dies nicht der Fall, wäre zusätzlich zum Gründach eine Rückhaltung in einer Retentionszisterne von Vorteil.

5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhanden Geodaten im Verbreitungsbereich von Hangschuttablagerungen unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

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.

6 Truppenübungsplatz

Es sind gegebenenfalls von den militärischen Liegenschaften (Truppenübungsplatz) ausgehende Lärmimmissionen am Tag und zur Nachtzeit im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Bundeswehrliegenschaft/Standortübungsplatz/Flugplatz ausgehenden Emissionen wie Schießbetrieb etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

7 Belange der Deutschen Bahn AG

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentliche Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. Leitplanke abzugrenzen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs gefährden.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung gegebenenfalls Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- und Bahnbetriebs zu beachten sind.

Da auch bahneigenen Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

8 Unitymedia BW GmbH

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügten Kabelschutzanweisungen. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

9 Strom

An den östlichen Grundstücksgrenzen verläuft der stromseitigen Niederspannungsnetzanschluss des Gebäudes „Kastanienstraße 21“. Dieser darf nicht überbaut werden. Sollte eine Umverlegung durch ein geplantes Bauvorhaben notwendig werden, sind die Kosten für die Umverlegung durch den Bauherrn zu tragen.

10 Straßenbeleuchtung

Im Bereich „Kastanien“- und „Schillerstraße“ hängen noch Beleuchtungen mit Verspannungen über den Straßen. Dies muss bei Baumaßnahmen, vor allem mit Kränen berücksichtigt werden, da ein weiteres Ab- und Umbauen sehr hohe Kosten und Sperrungen verursachen würde.

D PFLANZENLISTE

Pflanzenliste: Standortgerechte Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Weißdorn	Crataegus monogyna
Säulen-Weißdorn	Crataegus monogyna „Stricta“
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Erle	Alnus glutinosa
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur

Aufgestellt:

Albstadt, den 26.04.2018

Geändert:

Albstadt, den 19.10.2018