

## Textteil

zum Bebauungsplan

### „Bodelschwinghstraße / Brunnentalstraße“

in Albstadt-Onstmettingen

- 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 05.04.2019 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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

#### **Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel & Wohnen“ (§ 11 BauNVO)**

Im sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel & Wohnen“ sind nur die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Lebensmitteleinzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>
- Wohnen ab dem 1. Obergeschoss

#### **Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)**

Im Urbanen Gebiet sind nur die folgenden Nutzungen gem. § 6a (2) 1-2, sowie 4-5 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB)

-siehe Einschrieb im Lageplan-

#### 2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

-siehe Einschrieb im Lageplan-

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist zulässig.

#### 2.3 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)

-siehe Einschrieb im Lageplan-

#### 2.4 Bezugspunkte / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

-siehe Einschrieb im Lageplan-

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist Normal-Null. Die Firsthöhe bzw. die max. Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Daches (Oberkante Firstziegel/Dachhaut/Attika). Die Traufhöhe wird bestimmt durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

### **3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)**

#### **3.1 Abweichende Bauweise im SO „Lebensmitteleinzelhandel & Wohnen“ (§ 22 (4) BauNVO)**

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude länger als 50 m zulässig. Die Gebäude können an allen Grenzen errichtet werden.

#### **3.2 Abweichende Bauweise im MU (§ 22 (4) BauNVO)**

Abweichend von der offenen Bauweise können die Gebäude entlang der Grenzen errichtet werden.

### **4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Innerhalb des Gewässerrandstreifens (innerorts 5,0 m ab der Böschungsoberkante) ist die Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäude, Gartenhäuser, Geräteschuppen usw.) unzulässig. Die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen wie z.B. Kompostanlagen, Einzäunungen usw. ist ebenfalls unzulässig.

Sofern innerhalb des Gewässerrandstreifens eine überbaubare Fläche festgesetzt ist, sind innerhalb dieser überbaubaren Fläche bauliche Anlagen zulässig.

### **5 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)**

-siehe Einschrieb im Lageplan-

### **6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)**

-siehe Einschrieb im Lageplan-

### **7 Wasserfläche (§ 9 (1) 16 BauGB)**

-siehe Einschrieb im Lageplan-

### **8 Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Albstadt (§ 9 (1) 21 BauGB)**

-siehe Einschrieb im Lageplan-

Innerhalb der mit Leitungsrechten bezeichneten Fläche für den Mischwasserkanal und Hauptsammler, zugunsten der Stadt Albstadt, ist eine Bebauung unzulässig. Ausnahmsweise kann in Absprache und darauffolgender Zustimmung der Stadt Albstadt, Abt. Tiefbau, und unter Berücksichtigung von besonderen baulichen Vorkehrungen innerhalb des Leitungsrechtes gebaut werden.

### **9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (2) 20 BauGB)**

### **9.1 M 1 Bauzeitenbeschränkung Gebäude**

Abbrucharbeiten und Baufeldräumungen sind außerhalb der Aktivitätsphasen der Fledermäuse, also in der Zeit von Anfang November bis Ende März (einschl.) zu beginnen.

### **9.2 M 2 Artenschutzrechtliches Gutachten / Ökologische Baubegleitung**

Rechtzeitig vor Renovierungsarbeiten, Umbaumaßnahmen oder Abbrucharbeiten ist ein artenschutzrechtliches Gutachten und eine ggf. erforderliche ökologische Baubegleitung durch ein geeignetes Fachbüro durchzuführen.

## **10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

### **Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen**

Die im Lageplan mit einer Pflanzbindung belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

Ein schalltechnisches Gutachten wird beauftragt und den Unterlagen zum Bebauungsplan bei Vorlage hinzugefügt.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1 Bedachung (§ 74 (1) 1 LBO)**

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

### **2 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **C HINWEISE**

### **1 Historische Funde**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

## **2 Geotechnik**

Ergänzung Anregungen des Landesamtes für Geologie.

## **3 Artenschutz**

Die Rodung von Gehölzen ist gem. § 39 (5) 2 BNatSchG lediglich im Zeitraum zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar zulässig.

Bei Neuanpflanzungen wird aus naturschutzfachlichen Gründen empfohlen heimische, blütenreiche und damit insektenreiche Gehölze zu wählen um das Nahrungsangebot für Fledermäuse zu erweitern.

## **4 Gewässerrandstreifen**

Bei überbaubaren Flächen innerhalb des gesetzlich geregelten Gewässerrandstreifens, ist eine widerrufliche Befreiung vom Verbot der Errichtung einer baulichen Anlage im Gewässerrandstreifen erforderlich. Im Innenbereich trifft die Entscheidung die Gemeinde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde.

## **5 Hochwasser**

Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegt ein Teilbereich des Plangebietes im Süden im Überschwemmungsbereich. Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentliche Grünfläche im Westen bei Hochwasser überschwemmt wird. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bei Hochwasserereignissen (HQ 50 / 100 und HQ extrem) ein Teilbereich im Süden der überbaubaren Flächen vom Hochwasser betroffen ist. Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) müssen ergriffen werden.

Vor der Planumsetzung ist die Beeinträchtigung des HQ-100 Überschwemmungsbereiches wirkungsgleich auszugleichen. Dafür soll auf den städtischen Flurstücken 518, 1018, 1018/1, 1018/2 und 1018/3, nördlich dieses Geltungsbereiches, das Bachbett der Schmiecha erweitert und renaturiert werden.

## **6 Altlasten**

Die Flurstücke 500 und 500/1 sind im Bodenschutzkataster als A-Fall (ausscheiden aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster) geführt. Für diese Fläche mit der Altlastenverdachtsflächen-Nummer 04126-000, AS Trikotfabrik Ammann+Drescher hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt.