

## **Textteil**

zur Bebauungsplanänderung

### **„Lichtensteinstraße“**

in Albstadt-Onstmettingen

Entwurf

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. bauordnungsrechtlichen Regelungen gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1507).
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**  
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 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. Februar 2017 (GBl. S.99, 100).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird durch den Lageplan mit Datum vom 28.5.2019 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 und §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO und § 1 (6) 1 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

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

#### 2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Bezugspunkt für Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der geplanten straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes.

Für Sattel- und Walmdächer ist die zulässige Gebäudehöhe definiert durch Angaben im Lageplan zur maximalen Firsthöhe (FH), z.T. ergänzt durch die maximale Traufhöhe (TH). Für alle anderen Dachformen ist die zulässige Gebäudehöhe definiert durch Angaben zur maximalen Gebäudehöhe (GH).

Gebäude- und Firsthöhe werden 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 bzw. Terrasse.

Technische Anlagen (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungen oder Solaranlagen) dürfen die maximal festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten.

#### 2.2 **Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### 2.3 **Geschossflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### 2.4 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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

#### 3.1 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o: Offene Bauweise.

a: Abweichende Bauweise.

Es gilt die offene Bauweise. Gebäudelängen sind bis maximal 55 m zulässig.

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

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

#### **4 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Private Grünflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, Zugangsflächen und Terrassen unter Verwendung standortgerechter Arten entsprechend Pflanzenliste (siehe Anhang) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nicht zulässig. Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.

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

##### **5.1 Wasserdurchlässige Stellplätze**

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.

##### **5.2 Stellplatzflächen für LKW bzw. Verlade- und Umschlagsflächen**

Stellplatzflächen für LKW, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden/ unbekanntem Stoffen umgegangen wird, sind zwingend entsprechend den einschlägigen Vorschriften an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

##### **5.3 Unbeschadetes Niederschlagswasser**

Unbeschadetes Niederschlagswasser ist nach den gegebenen Möglichkeiten dezentral und ortsnah zu beseitigen.

##### **5.4 Metallische Dach- und Fassadenmaterialien**

Der Gebrauch von metallischen Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist unzulässig. Sofern die Freisetzung dieser Stoffe durch Beschichtung ausgeschlossen wird, ist der Gebrauch zulässig.

##### **5.5 Beleuchtung**

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Es sind deshalb umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz wird verwiesen.

##### **5.6 Rodungs- und Abrissarbeiten**

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ist die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur zwischen dem 1. November und 28./ 29. Februar zulässig. Der Abtrag der Holzstapel ist nur zwischen dem 1. September und 31. Oktober zulässig.

Außerhalb dieser Zeiträume sind Rodungs- und Abrissarbeiten nur zulässig, wenn keine Brutvögel betroffen sind und die Gehölze, Gebäude oder Holzstapel nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist durch Einbezug eines Biologen zeitnah vor den Arbeiten nachzuweisen.

#### **6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

##### **6.1 Pflanzerschutz (§ 9 (1) 25b BauGB)**

Bäume innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Pflanzerschutz sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten

ten ist eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Bäume, die Schaden erleiden oder altersbedingt entfernt werden müssen, sind durch Nachpflanzen eines Baumes der Pflanzenliste zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten (s. Anhang).

## **6.2 Bepflanzung privater Grundstücksflächen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Nicht bebaute private Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen sowie der Stellplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 8 offene Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Sträucher und Baumpflanzungen sind standortgerechte Arten aus der Pflanzenliste zu verwenden (s. Anlage).

## **6.3 Dachbegrünung (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, mindestens extensiv zu bepflanzen.

## **7 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 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 1 LBO)**

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, soweit dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. An den Grenzen ist das Gelände harmonisch an das Niveau der Nachbargrundstücke anzupassen.

## **2 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Drahtzäune sind nur dann als Einfriedungen zulässig, wenn sie mit heimischen Pflanzen eingegrünt werden. Für Hecken dürfen nur gebietsheimische Arten angepflanzt werden (s. Pflanzliste im Anhang).

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

Oberirdische Niederspannungsleitungen 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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Wohlgeschichteten-Kalke-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, bei Antreffen verkärstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches unter <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### 3 Geothermie

Bohrungen für die Nutzung von Erdwärme sind bei der Unteren Verwaltungsbehörde (Umweltamt, Wasser- und Bodenschutz) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht-Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Umweltamt ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonde zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden. Erdwärmesonden in altlastverdächtigen Bereichen dürfen erst nach Ausräumung des Altlastverdachts niedergebracht werden.

Hinweis: Die Erdwärmesonden bedürfen zusätzlich einer Anzeige beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

### 4 Unbeschädetes Niederschlagswasser

Eine schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser kann erreicht werden, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Um Vernässung zu vermeiden, sollten Versickerungsflächen einen Mindestabstand von 6,00 m zu angrenzenden Gebäuden aufweisen.

Sollte die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung aufgrund geologischer Umstände nicht möglich sein und eine Einleitung in das bestehende Kanalnetz geplant werden, wird empfohlen, dass Niederschlagswasser ortsnah zurück zu halten (z.B. Retentionszisterne) und nur gedrosselt in das Kanalnetz abzugeben.

## **5 Abfallwirtschaft**

Für die Belange der Abfallwirtschaft sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Tragfähigkeit der Straßen: mindestens 30 t
- Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter: mindestens 4 m
- Durchfahrtsprofil: mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite
- Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser (Durchfahrtsstraßen oder Sackgassen/ Stichstraßen)
- Sicheres Bremsen der Abfallsammelfahrzeuge bei Gefällstrecken möglich

Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke werden nur dann befahren, wenn die schriftliche Erlaubnis des/ der Eigentümer vorliegt.

Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner bzw. Gewerbebetriebe ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen.

## **6 Stationäre Pflegeeinrichtung**

Auf stationäre Pflegeeinrichtungen findet das Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz (WTPG) und die zur Durchführung dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen Anwendung. Für die Bauweise der stationären Einrichtungen sind u.a. die Bestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Arbeit und Soziales zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden Württembergs (Landesheimbauverordnung - LHeimBauVO) einzuhalten. § 2 LHeimBauVO enthält Regelungen zum Standort und zur Einrichtungsgröße. Gemäß § 2 Abs. 1 LHeimBauVO soll die Weiterentwicklung der stationären Infrastruktur grundsätzlich durch wohnortnahe, gemeinde- und stadtteilbezogene Angebote mit überschaubaren Einrichtungsgrößen erfolgen. In § 2 Abs. 2 LHeimBauVO ist vorgegeben, dass sich die Einrichtungsgrößen an diesem Grundsatz orientieren und an einem Standort 100 Heimplätze nicht überschreiten sollen. Von der Heimaufsicht des Landratsamts Zollernalbkreis wird im Rahmen der Beratung die Errichtung überschaubarer Einrichtungen an zentral gelegenen Standorten in den Gemeinden in der Größe von rd. 60 Plätzen empfohlen. Dadurch steigt gleichzeitig auch die Chance, dass der Einrichtungs- und Heimcharakter bei einer geringeren Größe weniger ausgeprägt und im Heimaltag weniger bemerkbar ist. Des Weiteren regelt § 4 Abs. 5 LHeimBauVO, dass Heime bzw. Wohngruppen innerhalb von Heimen über einen ausreichend großen, geschützten und von mobilen Bewohnern selbstständig nutzbaren Außenbereich (Garten, Terrasse oder Gemeinschaftsbalkon) verfügen sollen. Mindestvorgaben für die Größe der Freibereiche enthält die LHeimBauVO nicht. Die Heimaufsicht des Landratsamts Zollernalbkreis weist im Rahmen ihrer Beratungsmöglichkeit grundsätzlich auf die Sollbestimmung der LHeimBauVO hin, den Bewohnern einer stationären Einrichtung einen ausreichend großen Außenbereich zur Verfügung zu stellen, der an deren Bedürfnisse, Fähigkeiten und Beeinträchtigungen angepasst sein muss.

Aufgestellt:

Albstadt, den 28.5.2019

## ANLAGE

### Standortgerechte Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hainbuchen	Carpinus betulus

### Standortgerechte Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur