ALBSTADT

Stadtplanungsamt
61.1 – Gri/Si

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„GROZ-BECKERT - ZWISCHEN PARKWEG UND OTTO-GUßMANN-STRASSE“

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 (GBI. S. 99, 100).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird durch den Lageplan mit Datum vom 26.09.2018 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 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO)
Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 (1) BauNVO nicht wesentlich stören. Ausgenommen davon ist der Einzelhandel, dieser ist gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

1.2 **Gewerbegebiet (GE)** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO)
Gem. § 1 (5) BauNVO ist der Einzelhandel unzulässig.

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

2.1 **Höhe baulicher Anlage** (§ 9 (1) BauGB und § 18 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist Normal Null.

Dachaufbauten wie Außenlufthauben, Deflektorhauben, Entrauchungsdachventilatoren, Photovoltaikanlagen oder ähnliche, dem Gebäudebetrieb oder der Versorgung dienende Aufbauten sind auch dann zulässig, wenn sie die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe überscheiten. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs Im Nordosten der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen dagegen sämtliche Dachaufbauten die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht 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 -

3 **Bauweise** (9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten, Gebäudelängen über 50,00 m sind jedoch zulässig.

4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

Auf dem gesamten Betriebsgelände sind unterirdische, begehbare Ver- und Entsorgungskanäle und -einrichtungen sowie unterirdische Bauwerke wie z.B. Sprinkleranlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragene Signatur bestimmt. Auf diesen von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

6.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB

7.1 Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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

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

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrasen o.ä. zu befestigen, sofern auf diesen Stellplätzen keine Umlade oder Wartungsarbeiten mit wassergefährdenden Stoffen stattfinden.

8.2 Wasserdurchlässige Hofflächen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Mit Ausnahme der betriebsinternen Verkehrsflächen sind Hofflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

8.3 Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Das auf dem 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.

8.4 Dacheindeckungsmaterial (§ 9 (1) 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.

8.5 Bauzeitbeschränkung

Mit den Abbrucharbeiten des Gebäudes „Zimmerstraße 10“ und der Baufeldräumung muss außerhalb der Aktivphase der Fledermäuse (also in der Zeit von Anfang November bis Ende März) begonnen werden.

8.6 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Vor Beginn der Abbrucharbeiten am Gebäude „Zimmerstraße 10“ sind insgesamt 24 Fledermauskästen (16 Spaltenkästen, 8 Fledermaushöhlen) von einer fachkundigen Person auszubringen. Geeignete Standorte für die Kästen sind z.B. Bäume oder Gebäude auf dem Gelände bzw. in der näheren Umgebung. Die Fledermauskästen sind einmal im Jahr im Zeitraum von Anfang März bis Ende April oder ab Mitte September auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Vor allem aus den Fledermaushöhlen sind bei den Kontrollen Nistmaterial, Wespennester o.ä. zu entfernen.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB

9.1 Geh- und Fahrrecht (G+F) (§ 9 (1) 21 BauGB)

Geh-und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 865/2.

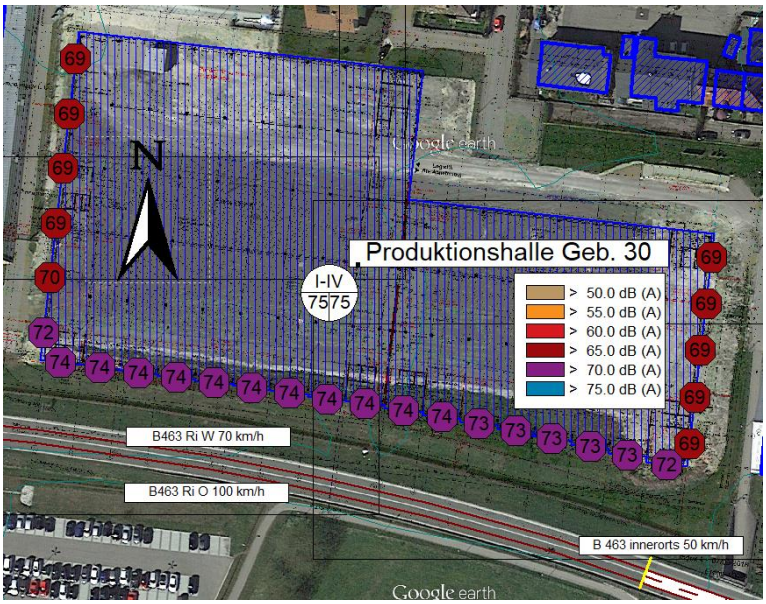
9.2 Leitungsrecht (LR) (§ 9 (1) 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Albstadtwerke.

10 Maßnahmen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

10.1 Schallschutz an der Südfassade des Neubaus

Die Außenbauteile der östlichen, südlichen und westlichen Fassade des geplanten Neubaus sind entsprechend der baurechtlich gültigen DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sowie Fensterkonstruktionen sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der rechnerisch ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 nachzuweisen.



Maximale resultierende Außenlärmpegel $L_{a, res}$. Alle Pegel sind ganzzahlig aufgerundet in dB(A).

10.2 Technische und bauliche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Umgebungsbebauung

Die Fassadenelemente des Neubaus müssen folgende Mindestschalldämm-Maße im eingebauten Zustand einhalten:

- Stahltrapezblechdach $R_{w, Dach}$ ≥ 35 dB
- Stahlbetonfassade $R_{w, Stbfassade}$ ≥ 55 dB
- Glasfassade Produktion (Nord- und Ostfassade) $R_{w, Glasfassade}$ ≥ 35 dB

Die Glasfassaden der Produktionsbereich sind geschlossen, d.h. ohne zu öffnende Elemente auszuführen.

Ferne sind folgende technische Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

-	Brandlüfter/ Entrauchungsventilatoren	$L_{WA,\ zul}$ jeweils	≤ 95 dB(A)
-	Notstromkamin	L_{WA}	≤ 105 dB(A)
-	Deflektorhauben	L_{WA} jeweils	≤ 85/75 dB(A) tags/nachts
-	Außenlufthauben groß 13 m²	L_{WA}	≤ 87/72 dB(A) tags/nachts
-	Außenlufthauben klein 5,8 m²	L_{WA}	≤ 84/69 dB(A) tags/nachts
-	RLT-Dachaufbauten groß	$L_{WA,\ immi}$ jeweils	≤ 85/75 dB(A) tags/nachts
-	RLT-Dachaufbau klein	$L_{WA,\ immi}$	≤ 75/65 dB(A) tags/nachts
-	RLT-Dachaufbau Notstromkamin	$L_{WA,\ immi}$	≤ 75/65 dB(A) tags/nachts

Während der Nachtzeit ist die Schallabstrahlung der RLT-Dachaufbauten um 10 dB zu reduzieren.

Für die N2-Anlieferung dürfen nur dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechende Tank-Lkw des Gase-Vertreibers eingesetzt werden.

Die Lkw-Fahrten dürfen nur unwesentlich von dem angesetzten Mengengerüst nach oben abweichen.

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

11.1 Straßenbäume auf Stellplatzflächen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pro angefangenen vier Stellplätzen ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche muss mindestens 6,00 m² betragen. Befahrbare Abdeckungen der Baumscheiben (Baumroste) sind zulässig.

11.2 Fassadenbegrünung (§ 9 (1) 25a BauGB)

An fensterlosen und öffnungsfreien Gebäudekanten mit einer Länge von mehr als 10,00 m sind Rankgerüste anzubringen, mit Rankgewächsen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen von selbstklimmenden Pflanzen direkt an der Gebäudefassade ist ebenfalls zulässig.

Anstatt einer Fassadenbegrünung ist das Pflanzen von standortgerechten Laubbäumen der Pflanzenliste zulässig. Pro 10,00 m fensterloser und öffnungsfreier Gebäudekante ist ein Baum zu pflanzen. Der optische Bezug zur jeweiligen Gebäudekante muss gewährleistet sein.

12 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.

2 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) 2 LBO)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Werbeanlagen unzulässig.

Innerhalb der sonstigen Flächen sind Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 463 nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Die Werbung ist nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und darf nur am Gebäude, nicht auf dem Dach erfolgen. Lauflicht- und Wechsellichtanlagen sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.ä. sind unzulässig, sofern sie von der B 463 eingesehen werden können.

3 **Einfriedung** (§ 74 (1) 3 LBO)
Die vorhandene Einfriedung an der südlichen Flurstücksgrenze (Hecke und Zaun) ist in ihrer bestehenden Form zu erhalten.

C HINWEISE

1. Vorhandener Gehölzbewuchs
Bei dem vorhandenen Gehölzbewuchs handelt es sich um geringfügige Vegetationsbestände, die zur Verwirklichung einer Baumaßnahme auch außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. September entfernt werden dürfen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG). Die nach § 39 Abs. 5 (2) BNatSchG) angegebenen Zeiträume für die Entfernung von Bäumen und Gehölzen sind zu beachten.

2. Niederschlagswasserbeseitigung
Für die dezentrale Beseitigung des Niederschlagwassers ist mit dem Baugesuch eine wasserrechtliche Erlaubnis für die dezentrale Niederschlagwasserbeseitigung einzureichen. Es wird zusätzlich empfohlen die Dachflächen als Gründächer zu gestalten.

3. Abfallwirtschaft
Für die Belange der Abfallwirtschaft sind folgende Anforderungen zu beachten:
- Tragfähigkeit der Straßen: mind. 30 t
- Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter: mind. 4 m
- Durchfahrtprofil: mind. 4 m Höhe und 3 m Breite
- Wendemöglichkeit von mind. 18 m Durchmesser bei Sackgassen oder Stichstraßen
- Sicheres Bremsen der Abfallsammelfahrzeuge bei Gefällestrecken 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 dimensionierten Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner bzw. Gewerbetreibende ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftsatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm von unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, den vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet abgerufen werden kann.

5. Versorgungsanlagen der Unitymedia GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Vor Baubeginn sind die aktuellen Planunterlagen bei der Unitymedia BW GmbH anzufordern und die Kabelschutzanweisung zu beachten. Sollten Änderungen am Bestandsnetz notwendig werden, ist die Unitymedia BW GmbH zu kontaktieren.

6. Liegenschaften der Bundeswehr

Der Geltungsbereich befindet sich in der Nähe des Truppenübungsplatzes. Dieser ist als Sondergebiet eingestuft, für das ein Planungsrichtpegel bis zu 70 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist sowohl tagsüber, als auch nachts zugrunde zu legen.

Sollte für die Errichtung der Gebäude / Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Die luftrechtliche Genehmigung ist mind. 3 Wochen vor Baubeginn mit folgenden Angaben zu beantragen:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84
- (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Max. Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Anschrift: Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 906110/529, 51127 Köln; LufABw1dBauschutz@bundeswehr.org

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