

Textteil

zum Bebauungsplan

„Bikepark - Melbernsteige“

in Albstadt-Tailfingen

- 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).
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)**
In der Fassung vom 31.08.1995 (GBl. 1995, S. 685), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.06.2019 (GBl. S. 161,162)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird durch die Planzeichnung mit Datum vom 15.11.2019 bestimmt.

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Regelungen außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet

1.2 Sondergebiet Freizeit

Zulässig sind:

- Vereinsheim
- Schank- und Speisewirtschaft
- Verkauf von Fahrradzubehör ohne Fahrräder und Fahrradbekleidung während der Öffnungszeiten des Bikeparks
- Sonstige der Freizeitgestaltung und sportlichen Zwecken dienende Anlagen

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Höhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse.

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

-siehe Planzeichnung-

2.2 Traufhöhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

– siehe Planzeichnung –

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der Straße mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

– siehe Planzeichnung –

3 Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 BauNVO)

Auf die Baulinie muss gebaut werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen.

4 Waldabstand (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §4 Abs. 3 LBO)

Zur Waldgrenze ist mit baulichen Anlagen soweit es sich um Gebäude mit Aufenthaltsnutzung handelt ein Abstand von 30 m zum Waldrand einzuhalten. Dies gilt für Neubauten, sowie für Erweiterungen im Bestand. Bestandsgebäude werden gem. §4 Abs.3 LBO davon ausgenommen. Gebäude mit Feuerstätten sind innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes unzulässig.

5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude an der südlichen Straßenseite der Melbernsteigstraße sind traufständig zu stellen.

- 6** Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
– siehe Planzeichnung –

- 7** Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
– siehe Planzeichnung –

- 8** Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
– siehe Planzeichnung –

- 9** Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
– siehe Planzeichnung –

Innerhalb der mit Leitungsrechten bezeichneten Fläche (für die 110 kV Leitung) ist eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise mit Einvernehmen der Netze BW zulässig.

- 10** Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
– siehe Planzeichnung –

10.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gehölzfreies Areal - Ski“

Die Nutzung der Grünfläche für den Skisport ist zulässig. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nicht zulässig. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

10.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gehölzfreies Areal – Snow Funpark“

Die Nutzung der Grünfläche für den Skisport ist zulässig. Die Aufstellung der vorhandenen baulichen Anlagen des Snow-Funparks – Downbox (6 m), Up & Downbox (7 m), Rainbowbox (9 m), Kicker (8 mx 5 m), Kinderbox Up & Down, Kinderbox Flat, Kinderbox Rainbow und Spaßwellen – ist zulässig. Weitere bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nicht zulässig.

10.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „MTB-Downhill“

Die Einrichtung, Pflege und Nutzung von Downhill- und Freeride- Strecken für Fahrräder mit den hierfür erforderlichen Abgrabungen, Aufschüttungen und baulichen Anlagen ist bis zu einer Höhe von 1,60 m und Tiefe von 1,20 m gegenüber der Geländeoberfläche zulässig. Für die Herstellung der Strecke und baulichen Anlagen dürfen außer bei den bestehenden Anlagen nur Schotter, Steine, Holz und Drahtgittermatten verwendet werden. Bei Auflassung einer (Teil-)Strecke ist diese rückzubauen und zu renaturieren. Die oben genannten baulichen Maßnahmen oder neue (Teil-)strecken sind unabhängig von der Genehmigungspflicht beim Naturschutz sowie bei der Baurechtsbehörde anzuzeigen.

10.4 Korridor für MTB-Downhill

In der öffentlichen Grünfläche sind innerhalb des Korridors die Pflege, der Umbau und die Nutzung der bestehenden MTB-Downhillstrecken zulässig. Die hierfür erforderlichen Abgrabungen, Aufschüttungen und baulichen Anlagen sind bis zu einer Höhe von 1,60 m und Tiefe von 1,20 m gegenüber der Geländeoberfläche zulässig. Für die Herstellung der Strecke und der baulichen Anlagen dürfen außer bei den bestehenden Anlagen nur Schotter, Steine, Holz und Drahtgittermatten verwendet werden.

Bei Auflassung einer (Teil-)Strecke ist diese rückzubauen und zu renaturieren.
Die oben genannten baulichen Maßnahmen oder neue (Teil-)strecken sind unabhängig von der Genehmigungspflicht beim Naturschutz sowie bei der Baurechtsbehörde anzuzeigen.

10.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Skisport und MTB-Downhill“

– a – Bauliche Anlagen Lift:

Bauliche Anlagen zum Betrieb des Lifts sind zulässig.

– b – keine baulichen Anlagen:

Die Nutzung der Grünfläche für den Ski- und Radsport ist zulässig. Zur Herstellung der Ski- und Radsportstrecke sind keine baulichen Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Die Befestigung des Streckenverlaufs mit Schotter ist zulässig.

Bei Auflassung einer (Teil-)Strecke ist diese rückzubauen und zu renaturieren.

Neue (Teil-) strecken sind unabhängig von der Genehmigungspflicht beim Naturschutz sowie bei der Baurechtsbehörde anzuzeigen.

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 M1 Optimierung des Lebensraums für die Zauneidechse durch die Herstellung reptiliengerechter Kleinstrukturen

Zur Verbesserung des Lebensraums für Reptilien sollen Steinhäufen aufgeschüttet werden und reptiliengerechte Kleinstrukturen (Sandlinsen, Totholzhaufen) geschaffen werden.

11.2 M2 Entwicklung eines naturnahen gebüschreichen Waldrandes

Die markierte Fläche ist mit standorttypischen Sträuchern der Pflanzliste 3 in 3m breiten, hangparallelen Linienstrukturen zu bepflanzen um optimale Lebensbedingungen für die Haselmaus zu schaffen.

11.3 Beleuchtung

Die Lichtemissionen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Eine Beleuchtung ist nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig. Die Lichtstärke, der beleuchtete Bereich und die Beleuchtungsdauer sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.

11.4 Umgang mit Boden

Anfallender Mutterboden ist getrennt von unbelebten Bodenschichten zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und auf dem Grundstück selbst wieder einzubauen bzw. der gärtnerischen / landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

11.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch über den bewachsenen Oberboden zu versichern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt. Die Versickerungseinrichtungen bzw. Notüberläufe sind so herzustellen, dass eine punktuelle Ableitung vermieden wird. Das verbleibende überschüssige Niederschlagswasser ist im Bereich der Melbernsteigstraße über den bestehenden Mischwasserkanal zu entwässern.

11.6 Dacheindeckungsmaterial

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

11.7 Stellplätze

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

11.8 Planexterne Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft werden folgende externe Maßnahmen festgesetzt:

- K 1 Entwicklung eines Weißtannen-Buchenwaldes mit stufigem Waldmantel.
- K 2 Ausweisung von zwei Waldrefugien.
- K 3 Entwicklung von Halboffenlandbiotopen.
- K 4 Pflanzung einer Feldhecke mit Krautsaum.
- K 5 Entwicklung eines Magerrasens.

Die nähere Beschreibung der einzelnen Maßnahmen ist im Umweltbericht enthalten.

12 Die mit Leitungsrechten zugunsten eines Versorgungsträgers oder der Stadt Albstadt zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

– siehe Planzeichnung –

Zur Sicherung bestehender und geplanter Versorgungsleitungen und Abwasserkanäle sind Leitungsrechte zugunsten des Stromnetzbetreibers und Wasserversorgers sowie der Stadt Albstadt eingetragen:

Hochspannungsfreileitung

Mittelspannungsfreileitung

Niederspannungsfreileitung

Wasserleitung

Abwasserkanal

Innerhalb der mit Leitungsrechten bezeichneten Fläche (für die 110 kV Leitung) sind eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise mit Einvernehmen der Netze BW zulässig.

Erdkabel dürfen nicht überbaut werden bzw. die Erdabdeckung nicht abgetragen werden.

In der Nähe der Wasserleitung dürfen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden.

13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 25a BauGB)

13.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Durchgrünung der Park- und Verkehrsflächen

Zur Durchgrünung und Beschattung des öffentlichen Parkplatzes sind angrenzend an die Stellplätze bzw. zwischen den Stellplätzen standortgerechte heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Menge der zu pflanzenden Gehölze ergibt sich aus der Anzahl der Stellflächen, wobei für jeden 10. Stellplatz ein Baum zu pflanzen ist.

13.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden und von Nebenanlagen, Garagen sowie Carports mit einer Neigung von bis zu 10° sind auf mindestens 70 % der Fläche extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Die Substratstärke hat dabei mindestens 8 cm zu betragen.

14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

– siehe Planzeichnung –

2 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Oberirdische Niederspannungsleitungen sind im Bereich des Mischgebietes unzulässig.

C HINWEISE**1. Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.

Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit der fachgerechten 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. Geotechnik

Bei größeren Geländemodellierungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Es wird auf die DIN EN 1997-2 sowie DIN 4020 hingewiesen.

3. Abstand zu Leitungsanlagen

Im Bereich der Freileitungen ist mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mind. 3 m zu den Leiterseilen einzuhalten.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Leitungsanlagen der 110-kV-Leitung ist zu beachten, dass Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 3 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung haben müssen. Um später wiederkehrende Ausästungen bzw. die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

4. Kennzeichnung im Gelände

Der Verlauf des Geltungsbereiches ist im Gelände durch geeignete Maßnahmen kenntlich zu machen, um eine Nutzung des angrenzenden, zu schützenden Waldbereichs zu vermeiden.

5. **Artenschutz**

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden folgende Maßnahmen erforderlich:

Fäll- und Rodungszeiten

Fällarbeiten und Gehölzentnahme sind außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) im Offenland und in den Wintermonaten (November bis Ende Februar) im Wald durchzuführen.

Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr (November bis Ende Februar) durchgeführt werden. Stärkere Bäume sind zuvor auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen.

Bodenbewegungen

Zum Schutz der Haselmaus sind Bodenbewegungen erst ab Mai durchzuführen, wenn sie ihre Winterschlafnester verlassen haben. Abweichend hiervon können Bodenarbeiten bereits im April durchgeführt werden, wenn der Boden schneefrei und die Temperaturen (im Plangebiet) im zeitlichen Vorlauf von einer Woche beständig über 5 °C lagen.

Installation von Fledermauskästen und Ausweisung von Waldrefugien

Entsprechend der Maßnahmenbeschreibung CEF 1 sind südlich und westlich des Geltungsbereiches Fledermauskästen zu installieren und Waldrefugien auszuweisen.

Gebüschreicher Waldrand

Zur Sicherung der Lebensstätte für Haselmäuse ist entsprechend der Maßnahmenbeschreibung CEF 2 ein naturnaher, gebüschreicher Waldrand zu entwickeln und Haselmauskobel anzubringen.

Installation von Nistkästen

Entsprechend der Maßnahmenbeschreibung CEF 3 sind Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen.

Halboffenlandbiotop

Entsprechend der Maßnahmenbeschreibung CEF 4 ist die Entwicklung von mit Einzelgebüsch und Strauchgruppen strukturierte Halboffenlandbiotope durchzuführen.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Landschaftsschutzgebiet

– siehe Planzeichnung –

2. Naturschutzgebiet

– siehe Planzeichnung –

3. FFH-Gebiet

– siehe Planzeichnung –

4. Biotop

– siehe Planzeichnung –

5. Taufgang Wachholderhöhe

– siehe Planzeichnung –

6. Vorhandene Trails

– siehe Planzeichnung –

7. Geplante Trails– siehe Planzeichnung –
Beispielhafte Linienführung**E PFLANZLISTEN****Pflanzliste 1: Laubbäume**

Acer camestres	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus incana	Graue-Erle
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Pflanzliste 2: Feldhecke mittlerer Standorte

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffelige Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffelige Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarze Holunder

Pflanzliste 3: Waldmantel

Acer camestres	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffelige Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffelige Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Traubenholunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 4: Weißtannen-Buchenwald

Abies alba
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Prunus avium
Picea abies
Pinus sylvestris
Ulmus glabra

Weißtanne
Spitzahorn
Bergahorn
Rotbuche
Gewöhnliche Esche
Stieleiche
Vogel-Kirsche
Gemeine Fichte
Waldkiefer
Bergulme

Aufgestellt am:
Albstadt, den 10.09.2015

Geändert:
Albstadt, den 25.10.2018

Erneut geändert:
Albstadt, den 15.11.2019