

## Textteil

zum Bebauungsplan

### „Bodelschwinghamstraße / Brunnentalstraße“

in Albstadt-Onstmettingen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **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 Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird durch den Lageplan mit Datum vom 21.08.2019 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 (1) 1 BauGB)**

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

Zulässig ist:

- Im Erdgeschoss:
  - Ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup>. Mind. 90 % der Verkaufsfläche sind für das Grundversorgungssortiment (Nahrungs- und Genussmittel, sowie Getränke) zu nutzen.
  - Eine max. Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup> für Konzessionäre (inkl. eines gastronomischen Angebotes)
- In den Obergeschossen:
  - Wohnen

#### **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 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.

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

-siehe Einschrieb im Lageplan-

#### **2.3 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.

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

### **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.

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

Abweichend von der offenen Bauweise dürfen 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, soweit es sich um Gebäude handelt. Die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen wie z.B. Kompostanlagen, Einzäunungen usw. ist ebenfalls unzulässig.

### **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. Bei einer Bebauung im direkten Grenzbereich zum Leitungsrecht hat eine Absprache und darauffolgende Zustimmung der Stadt Albstadt, Abt. Tiefbau, zu erfolgen.

### **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 an Gebäudefassaden oder Außenbauteilen ist ein artenschutzrechtliches Gutachten und eine ggf. erforderliche ökologische Baubegleitung durch ein geeignetes Fachbüro durchzuführen.

## **9.3 Unbeschadetes Niederschlagswasser**

Unbeschadetes Niederschlagswasser ist, wenn möglich dezentral zu beseitigen und ortsnah, ohne Vermischung mit Abwasser, in die im Westen des Plangebietes gelegene Schmiecha einzuleiten. Vor der Einleitung ist zu prüfen, ob eine schadlose Versickerung unter der Berücksichtigung eventueller Altlasten gewährleistet ist. Das unbeschadete Niederschlagswasser ist dem Gewässer gedrosselt zuzuführen. Die Erlaubnis zur Einleitung ist mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, Umweltamt, abzustimmen.

Ist eine entsprechende dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers nicht möglich und ein Anschluss an den Mischwasserkanal notwendig, ist darüber ein fachlicher Nachweis erforderlich. Erst dann ist eine Einleitung in den Mischwasserkanal möglich. Es ist der entsprechende ‚Hinweis‘ zum Niederschlagswasser zu beachten.

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

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

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

### **10.2 Dachbegrünung**

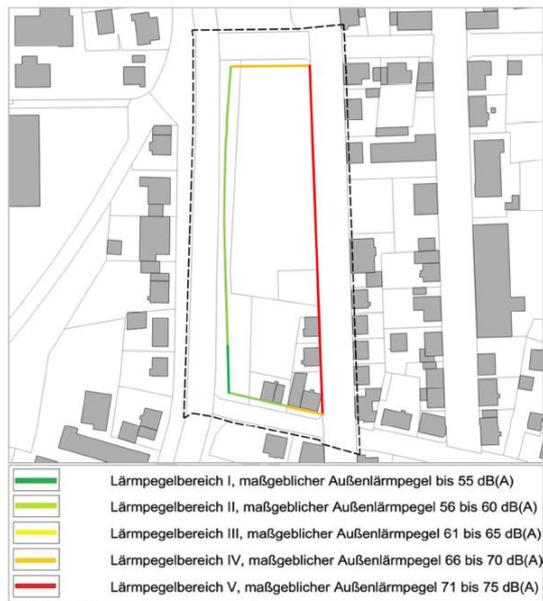
Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, mindestens extensiv zu bepflanzen.

Ausnahmsweise kann von einer Begrünung von Flachdächern an Garagen oder Carports abgesehen werden, wenn dafür ein entsprechender planinterner oder planexterner Ausgleich geschaffen wird.

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

### **11.1 Dimensionierung der Außenbauteile**

Die Außenbauteile sind entsprechend den Anforderungen der „DIN-4109 Schallschutz im Hochbau“ auszubilden und müssen ein ausreichendes Schalldämmmaß aufweisen. Das erforderliche Schalldämmmaß ist entlang der Baugrenze in der folgenden Abbildung dargestellt. Eine stockwerksgenaue, tabellarische Auflistung der Lärmpegelbereich für alle Immissionsorte, ist der schalltechnischen Untersuchung des Büros Planung+Umwelt zu entnehmen. Der rechnerische Nachweis, dass die Schalldämmung der Außenbauteile für den geforderten Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind, ist für alle Bauteile zu führen.



### 11.2 Schallgedämmt Lüftungseinrichtungen

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume sind daher ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von über 45 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungsgeräten auszustatten, es sei denn die Schlafräume können durch ein, auf der lärmabgewandten Gebäudeseite befindliches Fenster, belüftet werden.

### 11.3 Grundrissgestaltung

Ab dem Lärmpegelbereich V ist zwingend mit einer geeigneten Grundrissgestaltung auf die Lärmbelastung zu reagieren. Betroffen davon sind die Fassaden der Immissionsorte 1 und 2 (s. schalltechnische Untersuchung, Planung+Umwelt aus Stuttgart). Ab dem Lärmpegelbereich IV wird empfohlen, die Grundrissgestaltung anzupassen.

### 11.4 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente  $L_{EK, tags}$  (6-22 Uhr) und  $L_{EK, nachts}$  (22-6 Uhr) nicht überschreiten.

Teilfläche	Flächeninhalt [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent Tag $L_{EK, tags}$ [dB(A) / m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent Nacht $L_{EK, nachts}$ [dB(A) / m <sup>2</sup> ]
TF 1 – Nord	1.819	63	48
TF 2 – Mitte	1.413	63	48
TF 3 – Süd	1.484	60	45

Zum Schutz der Wohnbebauung darf ein Anlieferungsverkehr nur innerhalb der Tageszeit (6 – 22 Uhr) stattfinden.

## **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**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm 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. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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.

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 im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **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 Überschwemmungsgebiet**

Unabhängig vom Bebauungsplan bedarf jede Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

#### **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. Es wird auf § 78 WHG verwiesen.

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. Innerhalb des Sondergebietes liegt nach einer überschlägigen Berechnung, auf Basis des Kartenwerks der LUBW, derzeit ein Retentionsvolumen von 146,55 m<sup>3</sup> vor, das tendenziell durch eine Überbauung nicht mehr zur Verfügung stehen würde. Mit der zuvor genannten Renaturierungsmaßnahme wird ein Retentionsvolumen von 350 m<sup>3</sup> geschaffen. Eine detaillierte Berechnung muss anhand des genauen Bauvorhabens auf Baugesuchsebene erfolgen.

#### **6 Niederschlagswasserbeseitigung**

Ist eine wie unter Pkt. 9.3. vorgesehene dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung nicht möglich, so ist dafür ein entsprechender fachlicher Nachweis zu erbringen. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, so ist der unteren Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der Grundsätze zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen. Für erlaubnisfreie Flächen mit einer Grundstücksfläche A= >1200m<sup>2</sup> besteht eine Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde.

#### **7 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.